# Zum Sanierungsproblem der deutschen Großstadt

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der staatswissenschaftlichen Doktorwürde
genehmigt von der Philosophischen Fakultät
der Friedrich-Wilhelms-Universität
zu Berlin

von

Ingeborg Möller

Diplomvolkswirt

Tag der mündl. Prüfung: 8. Dezember 1934
Tag der Promotion: 10. Mai 1935

Günthers Buchdruckerei, Saalfeld Ostpr.

79

Referenten: Prof. Dr. von Dietze
Prof. Dr. von Gottl-Ottlilienfeld

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Meinem Vater

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41550822_0150

# Vorwort

Die vorliegende Arbeit ist auf Anregung und im Seminar von Herrn Professor von Dietze entstanden. Für die dauernde Förderung und Anteilnahme an meiner Arbeit möchte ich ihm an dieser Stelle meinen Dank aussprechen. Ebenso bin ich dem Verein für Wohnungsreform und besonders Herrn Bürgermeister Schwan für die freundliche Zurverfügungstellung des Zeitschriftenmaterials zu Dank verpflichtet.

# Inhaltsverzeichnis

Einleitung

## Erster Teil

## Die Großstadtbildung

I. **Städtebauliche Merkmale der mittelalterlichen Stadt.**
   a) Die ursprüngliche Weiträumigkeit der Stadtanlage.
   b) Der Zwang zur Bebauungsdichte mit dem Aufkommen von Dauerbefestigungen.
   c) Die Grundzüge der mittelalterlichen Bau- und Bodenpolitik.
   d) Die drei wichtigsten Bauperioden in Deutschland.

II. **Die Industrialisierung.**
   a) Die Ursachen der Landflucht.
   b) Die Industrie als städtebildendes Element.
   c) Die Wandlung des Charakters der großen Stadt.
   d) Die industrielle Struktur Berlins.

III. **Bodenpolitik und Mietskaserne.**
   a) Das Kleinhaus in England.
   b) Die Entstehung des Massenmietshauses in der deutschen Großstadt.
   c) Die rheinischen Wohnverhältnisse nach Eberstadt.
   d) Spiethoffs Theorie der Wohnhausentartung.
   e) Ausbildung und Schäden der Mietskaserne in Berlin.
   f) Die Ideen der Gartenstadtbewegung.

# Zweiter Teil

## Die Auflockerung der Großstadt

I. **Die Wohnungsfrage während Krieg und Inflation.**
   a) Die Wandlung des Großstadtproblems in der Vor- und Nachkriegszeit.
   b) Die wichtigsten Maßnahmen zur Wohnungsreform vor 1918.
   c) Die Wohnungszwangswirtschaft.
   d) Die Belebung der städtischen Siedlungstätigkeit nach der Inflation.

II. **Die Sanierung der Altstadt.**
   a) Zahlen zur Bevölkerungsbewegung Berlins.
   b) Der Begriff der Sanierung.
   c) Sanierungsbeispiele verschiedener deutscher Großstädte.
   d) Das Sanierungsproblem in Hamburg.
   e) Die Sanierung der Linienstraße in Berlin.
   f) Sanierung der Gips-Sophienstraße in Berlin.
   g) Zur Frage der Rentabilität der Sanierung.
   h) Gesetzliche Handhaben für die Sanierung.
   i) Die Erweiterung der gesetzlichen Grundlagen der Sanierung.

III. **Standortverlagerung und Landesplanung.**

a) Die Großstadt als Krisenherd.
b) Der Plan Rudolf Böhmers.
c) Der Plan Friedr. Burgdörfers.
d) Der Plan Martin Pfannschmidts.
e) Die Umsiedlung in der „Arbeitsbeschaffung".
f) Der Plan Adolf Muesmanns.
g) Das Auflockerungsproblem im Spiegel der Meinungen.

**Literaturverzeichnis.**

---

# Einleitung

Die modernen Bestrebungen, die sich eine Auflockerung der Großstädte zum Ziel setzen, gehen davon aus, daß die heutige Großstadt als eine Fehlentwicklung anzusehen ist. Während sich die mittelalterliche Stadt in jahrhundertelangem Wachstumsprozeß langsam bildete und Schritt für Schritt aus der für sie charakteristischen Marktstruktur hervorging, die wir mit unserer heutigen Wirtschaftsverfassung und Marktgestaltung nicht gleich setzen können, haben wir es in der Großstadtbildung mit einem viel rascheren Entstehungsprozeß zu tun. Dieser Schnelligkeit und man kann fast sagen Hastigkeit ihres Entstehens sind im wesentlichen auch die inneren Schäden der heutigen Großstadt zuzurechnen. Denn man konnte nicht rechtzeitig die Folgen jener drei Hauptursachen erkennen, die die Großstadt ballten und die in dem raschen sprunghaften Bevölkerungswachstum, in der Industrialisierung und in der Landflucht zu suchen sind — drei Momente, die ihrerseits wieder in engster Wechselbeziehung zu einander stehen.

Der erste Teil dieser Arbeit soll einige der wichtigsten Ursachen und Voraussetzungen aufzeigen, die für die Großstadtballung und ihre in der Folgezeit auftretenden Schäden charakteristisch und zugleich für das Sanierungsproblem grundlegend von Bedeutung sind.

Der zweite Teil stellt sich die Aufgabe, die Problematik der Auflockerung der Großstädte sowohl im engeren Sinne der Altstadtsanierung als auch im weiteren Sinne der Siedlung und Landesplanung aufzuzeigen.

# I. Teil

# Die Großstadtbildung

## Städtebauliche Merkmale der mittelalterlichen Stadt

Weitaus in der meisten Zahl der Fälle ist die heutige Großstadt nicht von vornherein als großstädtische Anlage geplant und angelegt worden. Sie hat sich fast immer aus einer bestehenden Stadt entwickelt, den Rahmen der aus dem Mittelalter überkommenen Engräumigkeit in mehr oder weniger starkem Maße gesprengt und darauf aufgebaut. Wie es kommen konnte, daß die auf ganz andere und vor allem in jeder Beziehung kleinere Verhältnisse zugeschnittene mittelalterliche Stadt zur Großstadt im heutigen Sinne werden konnte, die mit dem überkommenen Erbe, auf dem sie fußt und wurzelt, in vieler Beziehung nicht fertig geworden und darum sanierungsbedürftig ist, das wird erst verständlich, wenn man sich die bedeutsamsten Entwicklungsphasen der mittelalterlichen Stadt, die ihre bauliche Struktur beleuchten, vor Augen hält.

Am deutlichsten läßt sich die bauliche Entwicklung solcher Städte erkennen und verfolgen, die nicht auf kolonisatorischem Wege entstanden, sondern langsam aus kleinsten Anfängen im Umkreis von Dörfern, Pfalzen, Burgen oder kirchlichen Stützpunkten erwachsen sind.

Oft herrschen heute noch ganz irrige Vorstellungen über die vermeintliche Engräumigkeit der mittelalterlichen Stadt. Von dem Moment an, wo mit der erstmaligen Ummauerung einer Stadt eine erste große Entwicklungsphase abgeschlossen und eine neue eingeleitet wird, ist bereits eine bestimmte Bodenpolitik der jungen Stadt erkennbar, die vorerst weit entfernt ist von Enge und Gedrängtheit. Im 12. und 13. Jahrhundert waren die aufblühenden Städte in ihrer Anlage von einer geradezu großzügigen Weiträumigkeit. Wir finden viel völlig unbebautes Gelände in die Stadtumwallungen mit einbezogen. Die Straßen der meisten Städte umschließen Grundstücke von ganz beträchtlicher Tiefe. Bei steigender Bevölkerungszunahme

erfolgt vorerst noch kein Ausbau der Binnenflächen, sondern erneute Geländehinzunahme. Und auch dann schafft die Stadterweiterung noch keine bis ins Einzelne gehende Aufteilung der Wohnhausgrundstücke. Die grossen von Straßen umzogenen Baublöcke wurden an den Rändern mit Gebäuden besetzt, während sie in der Tiefe noch lange Zeit freiblieben, um als Wohnhöfe und Gärten und nicht zuletzt für Gewerbezwecke zu dienen. Sie bildeten zum Beispiel die Lagerhöfe der Tuchmacher in Holland. Die Art der Anlage wird von weittragender Bedeutung für die ganze Städteentwicklung des Mittelalters; — sie ist es, die dem gesamten Städtebau das charakteristische Gepräge gibt. Denn auf den Binnenflächen erwächst allmählich der Kleinhausbau des Mittelalters. Eine verhältnismäßige Leichtigkeit der Grundstücksteilung fördert in der Folgezeit die besonders dichte Besiedlung mit Kleinbauten. Die Straßenlegung und Straßenführung geschieht in erster Linie vom Gesichtspunkt der Geländeaufteilung aus. In der Entwicklung der Rechtssätze über den Straßenbau spiegelt sich die bedeutsame Unterscheidung der Straßen in zwei Gebiete: die öffentlichen und die privaten Straßen; diejenigen, die dem öffentlichen Verkehr dienen und die andern, die lediglich für die private Geländeaufschließung eine Rolle spielen, die also Wohnstraßen werden im Gegensatz zu den ersteren, den Verkehrsstraßen.

Als Normalform des Hauses bildet sich die schmale zur Straße gerichtete Front heraus mit reichlicher innerer Tiefe. Erst als die Straßenfront sich allmählich schließt, ergibt sich die Notwendigkeit weiterer Geländeauffüllung von innen her. Im Kern der Stadt drängt sich dann die Bebauung besonders eng zusammen. Schmale Reihenhäuser werden im 13. Jahrhundert in das Hofgelände hineingeschoben, nicht selten sogar mehrere solcher Kleinhäuser unter einem Dach vereinigt.

In verschiedenen Städten finden wir aber im Gegensatz zu dem System der ausgebauten Wohnhöfe noch ein anderes: die Streifenteilung als Grundform des Grundstückszuschnittes. Jede Baustelle reicht bis zur halben Tiefe des Baublocks. Dieses System hat dem Mittelalter aber in der Folgezeit weit größere Schwierigkeiten zur Ueberwindung dargeboten als das zuerst genannte, besonders

dann, wenn es sich um die notwendige Einfügung von Querstraßen handelte. Man mußte sich mit ganz schmalen Verbindungswegen helfen, — auch Brandgassen wurden notwendig, als baupolizeiliche Vorschriften anfingen, die Beziehungen von Grundstück zu Nachbargrundstück und zur Straße zu regeln.

Die Gebäudehöhe betrug im Mittelalter nach gemeinem deutschem Recht drei Stockwerke. Für höhere Bauten war eine richterliche Erlaubnis erforderlich. Feste Normen für die Gebäudehöhe treten aber erst mit Beginn der Neuzeit auf, im Interesse der Vereinheitlichung und der Verschönerung des Stadtbildes.

Das Enteignungsrecht bildet sich in dem Maße aus, wie immer neue Stadterweiterungen nötig werden, die eine Sprengung der bisherigen Stadtgrenze notwendig machen. Solche Erweiterungen werden nicht selten als städtisches Unternehmen durchgeführt. Die Stadt strebt nach der Verfügungsmacht über das ganze in Frage kommende Ausbreitungsgelände. Ohne das Enteignungsrecht sind die vielen Stadterweiterungen des 14. und 15. Jahrhunderts garnicht denkbar.

Im 16. Jahrhundert vollzieht sich eine grundlegende Wandlung in der Entwicklung. Es tauchen große Schwierigkeiten auf, wenn man neues Gelände für die Stadterweiterung in den Stadtkreis einbeziehen will. Die Kosten steigen untragbar hoch. Der Grund dafür ist, daß sich im 16. Jahrhundert die allgemeine Einführung der neuen schweren Geschütztechnik vollzieht. Schwere Befestigungen werden erforderlich. Diese Dauerbefestigungen können nun nicht mehr ohne weiteres je nach Bedarf hinausgeschoben werden. In dieser Tatsache liegt der Zwang begründet, den überkommenen Geländebestand in immer dichterer Bebauung ausnutzen zu müssen. Jetzt kann man von einem unelastisch gewordenen Gürtel sprechen, — denn es ist nicht mehr möglich, den städtebaulichen Forderungen der Zukunft in gleichem Maße wie bisher Rechnung zu tragen. Es schwinden und schmelzen die Hof- und Freiflächen. Im 12. und 13. Jahrhundert waren die Bürger noch zum großen Teil Ackerbauer. Auch die Gewerbetreibenden betätigten sich im Nebenberuf in der Landwirtschaft. Jetzt aber muß der Landbau seinen Raum innerhalb der Stadtmauern nach und nach völlig

einbüssen. Zugleich mit der Aufsaugung der Grünflächen drängt sich die dichter werdende Bevölkerung in höheren Stockwerken zusammen.

Was aus dem Mittelalter in die Neuzeit hinüberreichte, waren lediglich die schmalen Straßen und Gassen, nichts von Freiflächen und der ehemals so großzügigen Anlage der Stadt. Auf diese Weise mußte sich die Vorstellung von der unerhört ineinandergeschachtelten Engräumigkeit herausbilden, — besonders in Bezug auf die Straße —, zu der das neuzeitliche Ideal der Weiträumigkeit und der breiten Straße in so krassem Gegensatz steht.

Wenn die Grundstücksaufteilung des Mittelalters auch auf den ersten Blick uneinheitlich und wahllos wirken mag, so treten doch bestimmte charakteristische Normen deutlich hervor: Zweck und Ziel ist in jedem Fall die Kleinteilung des Bodens und die Schaffung des Eigenhauses. Der gesamte Städtebau des Mittelalters ist als eine Aufgabe der Besiedlung erkannt worden. Diesem Ziele mußte sich alles andere anpassen. Darum konnten aber auch die Grundlagen städtischer Entwicklung in ausbaufähiger Weise gelegt werden. Es steht ein einheitlicher Zweckgedanke im Vordergrund, und seine Rückwirkung auf die Entwicklung des Klein- und Eigenhauses ist unverkennbar.

Für das kleine und mittlere Bürgerhaus hat sich in Deutschland der Typ des von Eberstadt so benannten „Dreifensterhauses" ausgebildet. Aus Urkunden über den Grundbesitz und den Grundstücksverkehr aus dem 12. und 13. Jahrhundert geht hervor, daß dieser Haustyp bereits der ersten Bauperiode in Deutschland entstammt. Drei Grundformen des damaligen Bürgerhauses sind erkennbar:

1. Das auf vier Seiten freistehende Haus, das mit Nebengebäuden nicht verbunden ist,

2. Das Teilhaus, das durch Senkrechtteilung eines größeren Hauses entstanden ist,

3. Das Reihenhaus, das manchmal eine Dachgemeinschaft aufweist.

Die mittelalterliche Bau- und Bodenpolitik wird von Spiethoff[1]) auf eine Formel gebracht, die folgendermaßen

[1]) Spiethoff, Boden und Wohnung, Jena 1934. S. 5.

lautet:

„Reichliche Zufuhr von Baugelände.
Die angewendeten Mittel sind:

a) ausgedehnte Stadterweiterungen und Eingemeindungen, die reichliche Geländeaufschließung bewirken. Aus Gründen der Verteidigungs- und Wirtschaftspolitik ist der Wunsch wirksam, für eine steigende Bevölkerung Raum zu schaffen, sie selbst aufzunehmen und nicht an andere Städte abzugeben. So wird eine weitläufige Bebauung ohne Verdichtungsformen möglich.

b) Die Leichtigkeit der Bodenbenutzung und des Hausbaues. Das große Hilfsmittel ist die Bodenleihe, die auf ewige Zeit und zu unveränderlichem Zins erfolgt. In weitgehendem Maße wird so verhindert, daß der Einzelne durch mangelnde Vermögensmacht vom Boden abgeschnitten wird.

c) Die Einziehung wüster Stellen, das Recht, wüste Stellen zu bebauen, und die Verpflichtung, wüst gewordene Stellen wieder zu bebauen und beim Bodenerwerb zum Bau zu schreiten.

Auf derselben Bahn wie die Boden- bewegt sich auch die Baupolitik der Stadtwirtschaft. Ihre Mittel sind:

a) Geringe baupolizeiliche Belastung. Die feuerpolizeilichen Anforderungen sind sehr gering, erst spät werden Brandmauern verlangt, noch später die städtischen Strohdächer verboten. (In Preußen 1720). Anforderungen an Straßenanlagen (Pflasterung, Beleuchtung, Abwässerabfluß) fehlen im allgemeinen.

b) Geringe Sachforderungen an die Häuser. Die Häuser sind leicht gebaut, die Räume gering an Zahl, klein und niedrig. Die große Ausbreitung der Freiluftarbeit setzt die Ansprüche an die Wohnung herab. (Diese Behauptung Spiethoffs ist übrigens nicht unbestritten).

c) Geringe Kosten des Hausbaues. Baustoffe, Bruchsteine, Lehm und Holz können unter Umständen der Allmende entnommen werden. Die Bauhandwerker sind Störer, denen der Bauherr und seine Angehörigen helfen. Auch nachbarliche Hilfeleistungen spielen eine Rolle. Zuweilen kommen auch öffentliche Bauhilfen vor."

Nach Spiethoff wird auf diese Weise ganz deutlich, daß durch diese Maßnahmen die Kosten ganz bedeutend

herabgesetzt wurden. Nur durch diese Leichtigkeit des Hausbesitzes konnte das Eigenhaus überall die Regel werden.

Eberstadt unterscheidet im ganzen 3 große Perioden, in die er das Wachstum der deutschen Stadt einordnet:

1. Die erste Periode bildet der gewaltige Aufschwung städtischen Lebens im 12. und 13. Jahrhundert. Doch das bürgerliche Bauwesen jener Zeit ist noch sehr unerforscht. Nur die Zeugen der kirchlichen Bautätigkeit sind vorhanden. Das Bürgertum hat in den ersten Jahrhunderten seiner Selbständigkeit auf den verschiedensten Gebieten glänzende Leistungen aufzuweisen, die auch auf die Bautätigkeit Rückschlüsse zulassen. Die Grundbesitzaufteilung innerhalb der Städte geschieht außerordentlich schnell und schafft sich in der Bodenleihe ein Rechtsinstitut von größter Anpassungsfähigkeit. Da sie allmählich zum unbeschränkten freien Eigentum hinführte, verhalf sie dem neuen Bürgerstand zum eigenen Hausbesitz.

2. Die zweite Periode bildet die landesfürstliche Bautätigkeit. Von den deutschen Fürsten wurde sie zuerst um die Mitte des 17. Jahrhunderts gehandhabt, nachdem sie aus Frankreich übernommen worden war. Sie hatte große Erfolge aufzuweisen bei der wirtschaftlichen Hebung und Besiedlung verarmter und zurückgebliebener Landesteile. Gleichzeitig wurde eine für Deutschland fremde Bauweise als Form des besseren Bürgerhauses eingeführt, — das in Italien und Frankreich ausgebildete breitgestreckte Etagenhaus. Schon im 16. Jahrhundert ist dieser Typus in einzelnen deutschen Städten zu finden.

3. Die dritte Periode setzt um 1860 ein. Sie ist bestimmt durch die um die Wende des 18. Jahrhunderts einsetzende starke Bevölkerungsvermehrung, den Industriekapitalismus, der sich um bestimmte Standorte ballt und die sich daraus ergebenden Probleme der Unterbringung großer Bevölkerungsmassen.

Diese Zeit entwickelt die Großstadt als ein neues Gebilde mit neuen Problemen.

Wir haben einen kurzen Abriß der Bau- und Bodenpolitik der mittelalterlichen Stadt gegeben, weil sie, soweit sie in die Großstadt übergegangen ist, für diese ein be-

sonders schwieriges Problem darstellt. Ihre Anlage und ihr Gebäudebestand stellt oft für die Großstadt eine zu klein gewordene Keimzelle und den Kern dar, den sie in einem für sie sehr komplizierten Entwicklungsprozeß verarbeiten und ihren eigensten Zwecken entsprechend sprengen und umwandeln muß.

## 2. Die Industrialisierung

Der Industriekapitalismus, der technische Fortschritt, die Strukturwandlung der Märkte, die starke Bevölkerungsvermehrung um die Wende zur Neuzeit, die Landflucht und mit ihr die große Wandlung der Industrie- und der Wohnstandorte formten die Großstadt.

In kurzer Zusammenfassung lassen sich die Voraussetzungen und die Ursachen für die Landflucht von seiten des Landes wie der Stadt gesehen, folgendermaßen nennen:

Auf seiten des Landes wird wirksam:

1. Die rechtliche Befreiung des ländlichen Arbeiters,

2. die wirtschaftliche Zerstörung von Bauernbetrieben im Gefolge der sogenannten Bauernbefreiung, die einen großen Teil der Bauernschaft zu landlosen Arbeitern werden ließ,

3. das Fehlen ausreichender Siedlungsmöglichkeiten für den Nachwuchs,

4. der Großbetrieb, der infolge von wirtschaftlichen Umschichtungen Arbeitskräfte abstößt,

5. die Zerstörung von ursprünglich auf dem Lande befindlicher Industrie (Hausindustrie).

Auf seiten der Stadt wird wirksam:

1. Die steigende Nachfrage nach Arbeitskräften infolge der zunehmenden Industrialisierung,

2. die höheren industriellen Löhne,

3. die soziale und persönlich günstigere Lagerung der städtischen Arbeiterschaft.

Mit Beginn der Industrialisierung wurde die Industrie städtebildendes Moment. Die Stadt formte sich um den industriellen Standort. Gleichzeitig entwickelten sich in

enger Wechselwirkung mit der Industrie Handel und Verkehr in neuen konzentrierten Formen und wirkten ihrerseits auf das in der Bildung begriffene Großstadtbild ein. Sie beeinflußten es nach ihren eigenen Gesetzmäßigkeiten. So hat es oft den Anschein, als ob Handel und Verkehr der modernen Großstadt viel mehr das Gepräge geben als die Industrie, die sogar in vielen Fällen mit zunehmendem Steigen der Grundrente gezwungen ist, wieder abzuwandern — an die Peripherie der Städte oder an andere Standorte.

Aus einem amtlichen Bericht vom 10. April des Jahres 1891 ist zu entnehmen, daß bis zum Jahre 1880 eine wesentliche Aenderung in der Bevölkerungsverteilung zwischen Stadt und Land nicht eintritt. In dem Jahrzehnt von 1880—1890 geschieht ein Sprung. Die städtische Bevölkerung, die 22,57% der Gesamtbevölkerung betragen hatte, steigt auf 29,12%. Die eigentliche Verstädterung beginnt. Die Zahl der Städte über 8000 Einwohner stieg in dem Jahrhundert von 1780 bis 1880 von 6 auf 278, — in dem Jahrzehnt von 1880 bis 1890 stieg sie plötzlich von 278 auf 433. Im Jahre 1870 gab es in Deutschland nur 14 Städte mit über 100000 Einwohnern. 1880 waren es 20 und 1890 schon 28[2]). Es vollzieht sich die schnelle Wandlung Deutschlands vom Agrarstaat zum Industrie- und Handelsstaat. Wenn auch schon in dem Jahrzehnt vor 1850 die verstärkte Zunahme von Handelsstädten erkennbar ist, so setzten die eigentlichen großstädtischen Ballungen doch erst in den beiden Jahrzehnten vor und nach der Jahrhundertwende ein. Nach dem Kriege setzte sich dieser Prozeß noch fort und führte zu Ballungen von Millionen auf außerordentlich engem Raum, wie z. B. im Ruhrgebiet und in Mitteldeutschland.

Die liberalen Reformen ermöglichten die hierzu erforderliche Mobilisierung der Arbeitskräfte. In großen

---

[2]) Elli Richter gibt in ihrem Buch: „Das Kleingartenwesen", Diss. Berlin 1929, S. 7, einige Zahlen, die ebenfalls den plötzlichen Sprung in der Entwicklung erkennen lassen. Sie gibt die Einwohner der Großstädte über 100000 in Prozent der Gesamtbevölkerung:

1871 = 4,80
1875 = 6,24
1880 = 7,24
1890 = 16,30
1905 = 18,98
1910 = 20,80

Sprüngen vollzieht sich die Umbildung von bisher nahe an den landwirtschaftlichen Markt gebundenen Standorten zu solchen arbeits- und rohstoffgebundener Art.

Um die Mitte des 19. Jahrhunderts war Deutschland noch ein ausgesprochenes Agrarland. Jetzt ist das deutsche Volk ein vorwiegend Industrie und Handel treibendes, städtisches Volk. Industrie, Handel und Verkehr haben den weitaus größten Teil des Bevölkerungszuwachses aufgenommen. Diese Tatsache geht deutlich aus einer Tabelle der Berufszugehörigkeit hervor, die Burgdörfer gibt [3]). Danach hat sich der Anteil der Landbevölkerung an der gesamten Bevölkerung von rd. zwei Dritteln, nämlich 64% im Jahre 1870 auf ein Drittel, auf 36% im Jahre 1925 vermindert.

Dabei entsteht die Frage, ob die Industrie bereits im Augenblick ihres Entstehens ihre städtebildende Kraft entfaltet. Dies ist nach Sombarts [4]) Meinung zunächst nicht der Fall. Sie ist an vielen Stellen auf dem Lande verstreut und hausindustriell organisiert. Sie ist rohstofforientiert und der Kraftquelle nach an Wasser- und Flußläufen. Im wesentlichen deckt sie noch den örtlichen Bedarf der Städtter selbst. Erst in der hochkapitalistischen Epoche wird die Industrie zum städtebildenden Element. Es müssen erst noch andere Dinge hinzutreten, um ihre Wirksamkeit zu entfalten.

Die Dampftechnik ist es, die die Bildung geschlossener Großbetriebe ermöglicht. Die Kohlenlager werden zu mächtigen Anziehungspunkten für Koksverfahren und Eisenindustrie. Es bilden sich Industriekerne heraus, die sich allmählich vergrößern durch das Hinzutreten anderer Hilfsindustrien. Sombart bezeichnet diese als Komplementärindustrien. Sie entstehen aus dem Expansionsbedürfnis des Kapitals heraus. Sie bewirken eine rasche Steigerung der Produktion und Verschiebungen im Bedarf. Diese Momente sind für Sombart die wesentlichen für die städtebildende Kraft der Industrie, die die Bevölkerung um den Industriekern vermehren. Zugleich vollzieht sich die Verdrängung der hausgewerblichen Eigenproduktion, wäh-

---

[3]) Burgdörfer, Zurück zum Agrarstaat, Berlin 1932, S. 88.

[4]) Werner Sombart, Der moderne Kapitalismus, München und Leipzig 1928, Bd. 3, S. 399.

rend die Ansprüche an Bequemlichkeiten und den Komfort des Lebens zunehmen.

Allmählich kommt es zur Bildung von reinen Industriestädten. Sie entwickeln sich schneller als alle anderen. Nach Sombart haben die Textil- und Kleineisenstädte ihren eigentlichen Aufschwung vor dem Ende des 19. Jahrhunderts, während die Chemie-, Kohlen- und Eisenstädte mit ihren Einwohnerzahlen erst nach 1900 emporschnellen.

Reine Arbeiterstädte bezeichnet Sombart als industrielle Teilstadt. Solche Städte haben nach seiner Meinung keine unbegrenzte Ausdehnungsmöglichkeit, also nur eine beschränkte Kapazität. Dagegen bildet sich die industrielle Vollstadt zum Typ der Großstadt aus. Denn einmal besitzt sie den industriellen Kern, zum anderen wird der „Unternehmerprofit" an Ort und Stelle verausgabt. Sie ist der Sitz von Beamten, Militär, Staatsrentnern und anderen Kreisen.

Während es für Sombart gar keine Frage ist, daß Großstädte vielfach aus Industriestädten erwachsen sind, wird von ihm nur die alleinige städtebildende Kraft der Industrie bestritten. Es können für ihn sowohl daneben wie auch in der Hauptsache andere Momente mitgewirkt haben. Die Stadt bietet eine ganze Reihe von Standortvorzügen für Handels- und Verkehrsunternehmungen. Sie zieht wissenschaftliche und technische Institute an, sie bietet einen günstigen Markt für Arbeitskräfte. Gibt die Industrie oft den Anstoß zur Großstadtbildung, so wird ihr in vielen Fällen die Führung allmählich aus der Hand genommen. Denn wenn die Großstadt erst da ist, beginnen Handel und Verkehr allmählich einen immer größeren Raum einzunehmen. Die Industrie tritt in ihrer Gesamtheit in den Hintergrund, oder sie wandert sogar ab. Ursache dieser Abwanderung ist vielfach die Grundrente, die einen zu großen Teil des Kapitalprofits absaugt. Großstadtgebunden bleiben spezielle konsumorientierte Industrien, wie z. B. der Zeitungsdruck und die Maßschneiderei.

Am Ende dieses Prozesses stehen Handel, Verkehr und Verwaltung (sowohl die öffentliche wie die private) vielfach überlegen im Vordergrund und formen die Großstadt zur Konsumtionsstadt.

Dies hat nach Bücher[5]) zur Folge, daß in der modernen städtischen Gesellschaft noch nicht zwei Fünftel der Bevölkerung in direkt produktiven Berufsarten beschäftigt sind. Der Handel ist beispielsweise in einer Stadt wie Frankfurt a. M. 4 bis 5 mal so stark vertreten, das Verkehrswesen 4 mal. Im Mittelalter dagegen waren vier Fünftel der Bevölkerung in direkt produktiven Berufen beschäftigt.

Die Entwicklung der Großstadt zur Konsumtionsstadt verlangt, daß ihr der Unterhalt ihrem steigenden Wachstum entsprechend gewährt und zugeleitet wird. Folgende Bedingungen müssen dazu erfüllt sein:

1. Die Landwirtschaft muß ihrer Produktion zunehmende Ergiebigkeit abgewinnen.

2. Ausbau und Vervollkommnung der Transporttechnik ist erforderlich, um das Unterhaltsgebiet und die Verkehrskanäle auszuweiten. Der Aktionsradius der Nahrungsmittelversorgung muß erweitert werden. Und tatsächlich hat der Verkehr allein das Zusammenleben und Zusammenarbeiten von vielen Menschen erst möglich gemacht. —

Mit dem Entstehen der Großstadt hat sich der Begriff der Arbeitswegzone herausgebildet. Denn im Verein mit der Großstadtbildung geht auch das allmählich immer deutlichere Auseinanderfallen von Wohn- und Arbeitsstätte. Es schaltet sich damit wieder ein neuer Begriff ein, der sich dauernd von neuem ändert und ändern wird, entsprechend der technischen Vervollkommnung des Verkehrs. Hierin liegen auch großenteils die Ursachen für Verschiebungen der Wohnstandorte, die sich genau so wie die industriellen Standorte wandeln müssen.

So hat sich der Typ der Großstadt als der der absatzorientierten Wohnstadt herausgebildet.

In diesem Zusammenhang ist besonders die industrielle Struktur der Stadt Berlin von Interesse.

Berlin verdankt sein Wachstum in erster Linie der Industrie. Pfannschmidt[6]) sagt, daß die Lagerung der

---

[5]) Karl Bücher, Die Bevölkerung von Frankfurt a. M., Tübingen 1886, S. 298.

[6]) Diese Darstellung ist an Pfannschmidt angelehnt: „Die Industriesiedlung in der Umgebung von Berlin". Zentralbl. der Bauverwaltung, Jahrg. 1933, Heft 9/10.

Industrien das Gerüst des städtebaulichen Aufbaus von Berlin und seiner nächsten Umgebung entscheidend bestimmt. Die Siedlungslandschaft, wie die Oberflächengestaltung und die Lage der Wasserläufe sind hier ursächlich von Bedeutung.

1710 ist Berlin noch eine Mittelstadt von 57 000 Einwohnern. 1816 hat es fast 200 000. Zahlenmäßig fallen dabei ins Gewicht neben der Garnison die Arbeiter in der Textilindustrie, die von den preußischen Königen gefördert wird. Im 18. Jahrhundert werden in Berlin Industrien zur Bearbeitung von Wolle, Baumwolle und Seide stark konzentriert. Im 19. Jahrhundert vollzieht sich dann die grundlegende Wandlung der merkantilistischen (Pfannschmidt) Industriesiedlungen mit dem Eindringen der Maschine. Da die Industrieentwicklung Deutschlands gegenüber verschiedenen anderen Ländern zurückgeblieben war, hat sie sich in den Jahren nach 1840 in um so rascherer Weise vollzogen. Innerhalb von 100 Jahren wird Berlin zur Viermillionenstadt. Der größte Teil der Textilindustrien wird aus Berlin und den Nachbarorten verdrängt. Statt dessen siedeln sich in der Zeit des Hochkapitalismus neue Industrien an, wie z. B. die metallverarbeitenden. Heute ist Berlin ein zusammenhängendes Wirtschaftsgebiet von größter Bevölkerungsdichte und wird auch in Zukunft weitgehend von der Industrie und ihrer Entwicklung in seinem Wohlstand abhängig sein.

Wir haben es in Berlin hauptsächlich mit drei großen Industriegruppen zu tun, mit verschiedenen Bezugs- und Absatzmärkten.

a) Die erste Gruppe ist an Lager von örtlich verfügbaren Rohstoffen gebunden. Sie liegt im Bereich der Rohstofflager, frachtgebunden an Eisenbahn und Wasserstraßen. Da Grundstoffe, wie Kohle und Erz fehlen, steht hier im Mittelpunkt die Be- und Verarbeitung forstwirtschaftlicher Rohstoffe, von Steinen und Erden.

b) Die zweite Gruppe ist an die örtlichen Märkte im engeren Wirtschaftsgebiet von Großberlin verbrauchsgebunden. Es handelt sich um örtliche Nahrungsmittelbetriebe, um das Baugewerbe, um das Baustoff- und Anbringungsgewerbe. Zwischen beiden Gruppen bestehen enge Wechselbeziehungen und Ueberschneidungen.

c) Die dritte Gewerbegruppe beliefert fernere Absatzmärkte mit Erzeugnissen von geringerer Frachtempfindlichkeit. Sie bezieht Rohstoffe und Halbfabrikate aus ferneren Bezugsgebieten. Dazu gehören die Produktionsmittelindustrien der gesamten Metallverarbeitung, chemische Industrien, Textilwaren und Bekleidung, auch die Wohnungsausrüstung mit ihren Hilfsindustrien. (Die Standorte der dritten Gruppe liegen verkehrsgebunden an den Knotenpunkten von Wasserstraßen, Eisenbahnen, günstigsten Absatzmärkten).

Konjunkturell sind die beiden ersten Gruppen stark von der Kaufkraft des Berliner Marktes abhängig. Auch die dritte Gruppe stützt sich auf den Berliner Markt, besonders bei Einführung neuer Erzeugnisse. Aber in stärkstem Maße ist sie abhängig von der Aufnahmefähigkeit ferner Märkte. Sie ist gefährdet durch die Absatzschwingungen und den Wettbewerb anderer Industriegebiete.

Das bisherige Bevölkerungswachstum im engeren Wirtschaftsgebiet Berlin ist in erster Linie den Industriegebieten zugute gekommen. Durch die Elektrifizierung der Vorortbahnen nach 1927 sind die verkehrsnahen Siedlungsgebiete vergrößert worden. Schon nach dem Jahre 1925 haben wir ein Wachstum auch in den entfernter liegenden Gebieten. Das relative Wachstum der benachbarten Kreise hat bereits das Wachstum der Stadt Berlin selbst übertroffen. Diese Tatsache ist für Pfannschmidt ein Zeichen dafür, daß sich Berlin dem Sättigungspunkt einer Bevölkerungshöchstzahl zu nähern beginnt.

Die Bedeutung der Industrie, die sie, wie aus dem Beispiel der Stadt Berlin hervorgeht, noch heute auch für die ihrem Charakter nach stark konsumtive Großstadt besitzt, ist nicht in Zweifel zu ziehen. Diese Tatsache ist auch für die Frage der Auflockerung der Großstädte im Sinne der Errichtung neuer Städte in dezentralisierter Weise von Bedeutung.

## 3. Bodenpolitik und Mietskaserne

Haben wir uns bis jetzt mit den Ursachen für die großstädtische Entwicklung in der Richtung befaßt, als sie

im Umbildungsprozeß und im Gefüge der gesamten Wirtschaft zu finden waren, so soll jetzt der eigentliche Ballungsprozeß betrachtet werden. Charakteristisch für die deutsche Großstadt ist nicht nur die horizontale, sondern auch die vertikale Ballung, die ihren prägnantesten Ausdruck in der Mietskaserne findet.

Zunächst läßt sich beobachten, daß sich je nach der Lage der Städte in Ländern mit verschiedener Wohnsitte die Großstadt nicht nur einen einzigen Typ geschaffen hat, sondern einen recht vielfältigen. Sie kann einen sehr verschiedenen Charakter haben, je nach dem, welcher Haustyp ihr in der Hauptsache das Gepräge gibt. Einmal kann der Flachbau, das Eigenhaus, das Einfamilienhaus vorherrschen, ein andermal das Hochhaus und die Mietskaserne. Das bekannte Beispiel für das vorherrschende Eigenhaus ist England. Trotzdem England auch große Bevölkerungsballungen aufweist, hat es doch nicht in dem Maße wie Deutschland die Mietskaserne entwickelt. Englands Bauordnungen gehen vom Eigenheim aus. Kleinwohnungen sind, wenn sie hygienischen Forderungen entsprechen sollen, teurer zu erstellen als Massenwohnungen. Darum hat England verhältnismäßig früh auch die Schäden dieses Systems in starkem Maße zu fühlen bekommen. Es besaß ungesund gewordene Wohnungen in großer Zahl, die vor dem Erlaß baupolizeilicher Vorschriften errichtet wurden und später immer stärker in das Zentrum einer starken Bevölkerungsagglomeration gerieten. Trotz des Typs des Eigenhauses haben hier Ballungen stattgefunden, die sich von denen in Mietskasernengegenden in nichts unterscheiden. Ganze Viertel sanitär bedenklicher Häuserblocks, muffig und mit Krankheitsstoffen behaftet, wurden erneuerungsbedürftig. So hat England sehr einschneidende Eingriffe in sein Wohnungswesen vornehmen müssen. Die Sanierung ganzer Stadtteile war notwendig. England ist in dieser Hinsicht vorbildlich eingeschritten und hat durch nachträgliche sanitäre Maßnahmen die früher von der Verwaltung begangenen Fehler wieder gut machen müssen [7]). Der späte Eingriff erklärt sich daraus, daß Kleinbau und Eigenheim einen viel ausgeprägteren Per-

[7]) L. Pohle, Die Wohnungsfrage; 2, Das Wohnungswesen in der modernen Stadt. Leipzig, 1910. S. 22.

sönlichkeits- und Individuumscharakter haben als ein Mietshaus, das den obrigkeitlichen Eingriff und die Schaffung rechtlicher Normen im Interesse einer Vielheit von Menschen eher rechtfertigt.

Im Rahmen dieser Arbeit würde es aber zu weit führen, auf die Großstadt außerhalb Deutschlands näher einzugehen. Gerade die Entwicklung Englands führt zu folgender Erkenntnis:

Es genügt nicht, die Breite der Straßen und Höfe einer Stadt, die Größe der Freiflächen, die Höhe und Tiefe der Häuser zu kennen. Sondern es kommt wesentlich auf die Größe und Beschaffenheit der einzelnen Wohnung an und auf die Anzahl der Menschen, die auf den qm kommen. Bei genauester Prüfung dieser letzten Frage ist es möglich, daß ein Kleinhausgebiet unter Umständen viel schlechter abschneidet als ein Mietskasernengebiet. Sowohl Haberland wie auch Spiethoff vertreten die Ansicht[8]), daß das Wohnungselend grundsätzlich nicht an die Wohnungsform und die Hausform gebunden ist.

Im Gegensatz zu England wurde in Deutschland und besonders in Berlin zu Beginn der starken großstädtischen Ballung das Massenmietshaus vorherrschend und gab dem großstädtischen Wohnwesen in Deutschland die charakteristische Note. Die Schäden und Schädlichkeiten des Massenmietshauses sind naturgemäß anderer Art und treten in anderer Weise zutage wie die eines zur Slum-Gegend gewordenen Kleinhausgebietes. Ganz allgemein läßt sich folgende Feststellung machen:

Auch wenn eine Großstadt noch so schnell in ihrem Bauwesen fortschreitet[9]), schleppt sie doch einen großen Bestand alter Wohnbauten mit sich. Hand in Hand mit dem Immerschlechterwerden und Verfallen der Altwohnungen im Stadtkern geht gleichzeitig der Fortzug der besseren Mieterschicht in die Randgegenden, die Umwandlung des Inneren durch Geschäfts- und Verkehrsstraßen zur Geschäftsstadt, — im Gefolge der modernen sich ausweitenden Wirtschaftsentwicklung. Im Endeffekt vollzieht sich die

---

[8]) Georg Haberland, Wirtschaftskrise und Wohnungsversorgung, Berlin 1933 u. Spiethoff, Boden und Wohnung, Jena 1934.

[9]) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, Jena 1910, S. 5.

sog. „Aushöhlung der Großstadt" von innen her, die eine völlige Umkehrung in der Stellung des Zentrums der Großstadt zu den Außenbezirken herausgebildet hat. Im älteren Städtebau ist die Innenstadt der beste und gesuchteste Wohnbezirk. Die Außenbezirke gelten als minderwertig. Besonders im landesfürstlichen Städtebau bildet das Residenzschloß den glanzvollen Mittelpunkt. „Die uns überlieferte Stadtanlage hat zentripetalen, die neuzeitliche hat zentrifugalen Charakter" [10]). Als zweiter Gegensatz zur alten Stadt hat sich die Trennung von Wohn- und Arbeitsstätte herausgebildet. In der Großstadt ist die Stadtmitte oft reine Geschäftsstadt. Der Städtebau der Gegenwart war vor die neue Tatsache gestellt, reine Wohnstadtteile schaffen zu müssen. Und dieser Aufgabe hat er sich nicht gewachsen gezeigt.

Die Verkehrsstraßen, die durch die Stadtmitte gelegt wurden, mußten leistungsfähig und dem entsprechend breit ausgebaut werden. Die Folge der hohen Anlagekosten und der hohen innerstädtischen Grundrente mußte eine weitgehende Ausnutzung des Geländes im Wege der vielstöckigen Bauweise sein. Auf diesem Wege bürgerte sich das Massenmietshaus ein. Im Bereich der höchsten Grundrente sind stellenweise die schlechtesten Wohnverhältnisse anzutreffen. Hier liegt der Kern des Sanierungsproblems. Auf der anderen Seite ist folgende Beobachtung zu machen:

Die immer weiter fortschreitende Ausdehnung des Weichbildes der Großstadt, die Eingemeindung von Vororten ist der Ausdruck dafür, daß die Bevölkerungszuwanderung nicht in das Kerngebiet der City eingeht, sondern in die großstädtischen Randgebiete. Der Grund dafür läßt sich hauptsächlich in der Standortwahl der städtischen Industrien finden, die sich vielfach in den Randgebieten angesiedelt haben. Es läßt sich beispielsweise eine starke Grundrentenflucht der chemischen Industrie beobachten, — und auch der Holzindustrie mit Ausnahme der Herstellung von Qualitätsmöbeln.

Ferner haben die Städte auch selber ein eigenstes Interesse daran gehabt, daß sich Jahr für Jahr ein neuer äußerer Ring an das schon bebaute Gelände anschloß. Die Bodenkäufe in den Vorgemeinden waren für die Ein-

[10]) Eberstadt, Die Spekulation im Städtebau, Jena 1907, S. 171.

gemeindungspolitik der Großstädte von großer Wichtigkeit. Teilweise dienten die von der Stadt erworbenen Grundstücke der Ueberlassung als Industriegelände zu möglichst billigen Preisen, teils wurden sie auch durch anderweitigen Wiederverkauf verwertet. Die Stadt war Bodenspekulantin. Wenn sich immer wieder ein neuer Bebauungsring um den schon vorhandenen Stadtgürtel herumlegte, so sparte die Stadt sowohl an Straßen- und Kanalisationskosten, als auch an Straßenreinigung und Beleuchtung, — allerdings unter der Voraussetzung, daß sich die neue Bebauung in der Form des konzentrierten Hochbaues vollzog, anstatt als dezentralisierter Flachbau, der besonders an die Verkehrsleistung der Stadt hohe Anforderungen gestellt hätte.

Kostspielige Straßen und schematische Baublockparzellierung wurden in der Folge zur Zwangsschablone gemacht bei Vernachlässigung des individuellen Charakters der Straße, ihrer Scheidung in Verkehrs- und Wohnstraßen. Zu der Tatsache der fast völligen Vernachlässigung dieser Scheidung hat auch Herkner Stellung genommen. Er meint, daß gerade in der Zeit des Aufstiegs der Mietskaserne Herden- und Massenhaftigkeit der Zeit das Gepräge gaben, eine Vernichtung individuellen Wirkens, eine Art geistiger Stagnation, die in der äußeren Form des kasernierten Wohnens ihren steinernen Ausdruck gefunden hat. Es ist vergessen worden, die Wohnung als eine Kulturaufgabe zu werten. Das Interesse am Eigentum, an Haus und Garten, war fast garnicht mehr vorhanden. Nur eine verschwindend kleine Gruppe von Arbeitern hat nach Herkners Ansicht nach dem Eigenheim gestrebt. Die große Masse stand dieser Frage ziemlich indifferent und gleichgültig gegenüber.

Der Bodenpreis mußte sich automatisch, entsprechend den hohen Kosten der Straßenanlage erhöhen und machte somit den Flachbau in der Folge unmöglich, weil er im Verhältnis zum Bodenpreis zu teuer wurde. Auf diesem Wege ist die weitgehende Geländeausnutzung durch die vielgeschossige Bauweise auch bei der Stadterweiterung zur Notwendigkeit geworden.

Nicht auf dem knappen Boden der Innenstadt hat die Mietskaserne ihr eigentliches Betätigungsfeld gefunden, sondern auf dem reichlichen Gelände der Außenbezirke.

Bis in die neunziger Jahre hinein herrschte das Axiom: Der hohe Bodenpreis erzwingt die Mietskaserne. Eberstadt aber will das umgekehrte beweisen: Nur der ursprünglich billige und reichliche Boden der Außenbezirke kann durch die Stockwerkshäufung künstlich im Werte gesteigert werden. Die Erlangung dieses „Mehrwertes" ist in Deutschland der Gegenstand der Bodenspekulation.

Haberland[11]) ist einer derjenigen, der den Erwägungen, aus denen heraus dieses System entstanden ist, insofern Gerechtigkeit widerfahren lassen will, als Sparsamkeitsgründe in hohem Maße dafür bestimmend waren. Je weiträumiger man Menschen ansiedelt, desto mehr Straßen und Verkehrsverbindungen sind zu schaffen und zu unterhalten, deren hohe Kosten eine Stadt naturgemäß scheuen wird. Dasselbe meint auch Schwan, wenn er sagt: Der Zwang zum Hochbau sei dadurch entstanden, daß die Verkehrsentwicklung einer Stadt wie Berlin der Wirtschaftsentwicklung nachhinkte. Der Arbeiter konnte nicht zu entfernt von der City wohnen, weil er zu Fuß seinen Arbeitsplatz erreichen mußte. So ist Mietskasernen- und Slumbildung begünstigt worden.

Daß die Mietskaserne mit ihren schädlichen Folgen für das Wohnungswesen der Großstädte durchaus hätte vermieden werden können, illustriert Eberstadt[12]) an den rheinischen Wohnverhältnissen. Mit dem raschen Wachstum der rheinischen Industriestädte hat eine zureichende Massenproduktion an Kleinwohnungen Schritt gehalten. Kein Gedanke an eine Kasernierung der Bevölkerung ist aufgekommen. Die überwiegende Mehrzahl der Grundstücke steht im Eigenbesitz der Bewohner. Daraus ergeben sich sowohl politische als auch soziale und wirtschaftliche Vorzüge. Die Mietpreise in den jüngsten und besten Bauformen von Elberfeld-Barmen, sind bedeutend niedriger als in den Mietswohnungen Berlins, Hamburgs oder Leipzigs. Die wichtigste Leistung des rheinischen Städtebaues besteht in der Entwicklung eines eigenen, selbständigen Kleinbaues und eines hohen Standes der rheinischen Wohnverhältnisse[13]). Auch in Düsseldorf ist wie in Elber-

---

[11]) Haberland, Wirtschaftskrise und Wohnungswesen, S. 5.

[12]) Eberstadt, Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland, Jena, 1903, S. 89.

[13]) Eberstadt, Rheinische Wohnungsverhältnisse etc. S. 90.

feld und Barmen die Mietskaserne nur ganz vereinzelt der Typ und das Flachhaus vorherrschend, obgleich die starke industrielle Entwicklung dieser drei Städte nicht von der Hand zu weisen ist. Die Abmessung der Grundstücke ist gleichartig, die Baustellen selbst sind schmale Parzellen mit Platz für die Vorderwohnung. Hofwohnungen sind sehr vereinzelt anzutreffen. Wenn auch die Straßenfront des rheinischen Familienhauses fast einheitlich drei Fenster aufweist, also den modernen Typ des „Dreifensterhauses" repräsentiert, so ist der Hausgrundriß und seine innere Ausgestaltung in den drei von Eberstadt näher untersuchten Städten doch in verschiedener Weise den örtlichen Gegebenheiten und individuellen Bedürfnissen angepaßt.

Von ganz anderem Standpunkt aus betrachtet Spiethoff in seinen neuen Untersuchungen die Rheinische Boden- und Wohnungsfrage und gibt gleichzeitig eine neue Ursache für das Entstehen des Massenmietshauses in seiner ungesunden Gestalt. Was Spiethoff auf Grund der Bonner Städtearbeiten festgestellt hat [14]), und was in ziemlichem Gegensatz steht zu den Untersuchungen Eberstadts, läßt sich nicht allein für diese speziellen Ortsverhältnisse sagen, sondern hat einen weiteren Geltungsbereich. Es kann sowohl für Berlin Anwendung finden wie für jede andere Großstadt zur Zeit ihrer eigentlichen Entstehung und während des Vordringens der Mietskasernen. Spiethoff [15]) spricht davon, daß etwa um 1820 mit stark zunehmender Bevölkerungsverdichtung eine allmähliche Entartung des rheinischen Familienhauses eintritt. Es entstehen Anbauten, Stockwerkshäufungen, Seiten- und Quergebäude mit der wachsenden Bevölkerungszahl. Die höchste Bebauungsdichte gipfelt dann in der Form der Mietskaserne. Das Ergebnis, das Spiethoff hier zutage fördert, ist dies: Die Mietskaserne ist nicht auf einmal als fertige Neuerscheinung importiert worden, sondern die „jeweilige Entartungsform der älteren Gebäude dient als Muster für die Form der Neubauten" [16]). Diese Entartungen erscheinen zum Teil völlig sinnlos. Trotzdem werden sie für die Neubaupläne

---

[14]) Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 1.

[15]) Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 27.

[16]) Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 27.

nachgeahmt. So ist z. B. die Kölner Mietskaserne entstanden, — als Schlußglied einer allmählichen Entartung. Spiethoff hält ihre Entstehung stets dann und stets dort für unvermeidlich, wo es ihr in Zeiten starker Bevölkerungsverdichtung die Bauordnung irgend gestattet, und der Zuschnitt der Grundstücke dafür geeignet ist.

Die Entartung des vom Mittelalter überkommenen Familienhauses hat nun nicht in allen Gegenden Deutschlands in gradliniger Entwicklung zur Ausbildung der typischen Mietskaserne geführt, sondern es sind je nach den örtlichen Gegebenheiten sehr verschiedene Hausformen entstanden, die sich auch in getrennter Richtung weiterentwickelten, um allerdings in vielen Fällen, wenn auch nicht in allen, in die Hauptlinie einzumünden, in der Mietskaserne zu gipfeln. Spiethoff nennt Städte wie Koblenz, Düsseldorf, Elberfeld und Barmen, — er spricht also hier von denselben Städten, die Eberstadt untersucht hat —, wo die Stockwerkshäufung die Norm ist und das Bild bestimmt, während in Bonn, Saarbrücken und Aachen das Hinterhaus in allen Variationen und Spielarten vertreten ist. In Köln dagegen liegt das Hauptgewicht bei der echten Mietskaserne.

Ausgangspunkt für die Verdichtung der Bebauung und für die Entartung des Familienhauses ist die starke Bevölkerungszunahme der Städte. „Der in Zeiten wirtschaftlichen Aufschwungs ruckweise erfolgende Bevölkerungszuwachs der Städte verursachte eine dringende Wohnungsnachfrage und schwächte die Stellung der Mieter“ [17]). Weil auf diese Weise die Konkurrenz des Hausbesitzes nur ungenügend angestachelt wurde, wurde auf die Verbesserung des Wohnungsangebotes mit bedeutend weniger Nachdruck eingewirkt, als notwendig gewesen wäre. Weiter wird die Entstehung des Hochbaues auch durch die Festsetzung neuer Fluchtlinien in den Altstädten begünstigt. Der Verkehr machte oft ein Zurücklegen der Fluchtlinien erforderlich [18]). Um den Grundstücksbesitzer aber für die Verbreiterung der Straßen, die zu seinen Lasten ging, zu entschädigen, wurde zugleich die Bauhöhe hinaufgesetzt. Spiethoff glaubt, daß in den meisten Fällen die Steigerung

[17]) Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 36.
[18]) Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 114.

der Bauhöhe im Verhältnis zur Straßenverbreiterung zu groß war[18]). Nicht nur Licht- und Luftmangel war die Folge, die verbreiterten Straßen verkleinerten auch die Grundstücke in unzweckmäßiger Weise, sodaß die Häuser für ihre Höhe oft zu schmal wurden.

Die Mietskaserne ist außen und innen unästhetisch. Der Grundriß der Mietskaserne ist nur auf die große Vorderwohnung zugeschnitten. Für die Kleinwohnung ist er untauglich und unverbesserlich[19]). Denn er stellt eine widernatürliche Verbindung zweier verschiedener Wohnungsformen dar.

Eberstadt spricht von dem seitherigen Städtebau Wiens als von einem ausgesprochenen „Kultus der Straße"; allein von der Straße aus und für die Straße wurden die Häuser gebaut. Das trifft in gleicher Weise auch für Deutschland zu. „Unser deutscher Städtebau war eigentlich nur Straßenbau", sagt er[20]). Auch Pohl vertritt die Ansicht[21]), daß im wesentlichen die Straßenführung und nicht der Baublock im Kernpunkt des städtebaulichen Interesses gestanden hat; der Verkehr wurde vor den Baublock gestellt. Man hat stattdessen die vorteilhafteste und billigste Aufteilung des Wohngeländes vereitelt. Für jede kasernierte Stadt Deutschlands läßt sich diese Tatsache feststellen. Besonders aber gilt Berlin als die Stadt der gedrängtesten Bauweise. Nur ein Bruchteil des Bodens ist mit Gebäuden überbaut[22]). 63,75% der genutzten Fläche entfallen auf Straßen, Höfe und Freiflächen. Der Rest von 36,25% ist mit Gebäuden besetzt. Hier drängt sich die Bevölkerung zusammen. Berlin mit seinen Wohnverhältnissen ist als besonders typisch für das Wesen der Großstadt anzusehen und soll im Folgenden als charakteristisches Beispiel besondere Betonung finden.

Koch[23]) sieht ebenfalls die Ursache für die Verschlechterung des Wohnungswesens in Deutschland in der Verdrängung des Kleinhauses. Nicht der Bodenpreis hat

---

[19]) Eberstadt, Die Spekulation im Städtebau, Jena 1907, S. 74.
[20]) Eberstadt, Neue Studien über Städtebau, 1, 1912, S. 179.
[21]) Wolfgang Pohl, Untersuchungen und Vorschläge zur Wohnungsfrage, Diss. Berlin 1922.
[22]) Eberstadt, Neue Studien über Städtebau, S. 181.
[23]) Koch, Städtische Ansiedlungs- und Bebauungsfragen, Berlin 1916, S. 11 ff.

den Hochbau begünstigt. Er ist nach Koch immer erst dann angezogen, wenn die Mietskaserne bereits entstand. Die Entwicklung der Städte ist vielfach durch Einschnürung und ungenügende Geländezufuhr zum Hochbau getrieben worden. Bei Festungsstädten liegt in den schwer zu überwindenden Grenzen der Grund. Aber auch Eisenbahndämme und Waldgürtel können in der gleichen Richtung wirken. Es ist daher verfehlt, eine Stadt mit einem geschlossenen Waldgürtel zu umgeben. Waldteile und Grünteile müssen sich von außen in den Stadtkern hinein vorschieben oder eingestreut liegen. Einen weiteren entscheidenden Grund sieht Koch in den behördlichen Maßnahmen. Die Mietskaserne ist durch die Bauordnungen systematisch begünstigt und gezüchtet worden.

Die Ausbildung des Typs der Berliner Mietskaserne fällt in die Zeit von 1860 bis 1870[24]). 1850 war im Bauplan Berlins die deutlich erkennbare Absicht, daß die großen geschaffenen Baublöcke nur an den Rändern bebaut werden sollten. Das Innere sollte für Gärten freibleiben. Aber das System wuchs sich selber über den Kopf. Die spätere Ausdehnung Berlins, die durch den Bebauungsplan von 1861 bis 1863 eingeleitet wurde, zeigte bereits die bewußte Bejahung der Mietskaserne. Die Baublöcke wurden von vornherein auf sie zugeschnitten. Jetzt wird das Massenmietshaus die Grundlage der gesamten Bodenparzellierung, das einförmige tiefe Grundstück mit Hofwohnungen. Spiethoff[25]) sagt: „Je nach der Bauordnung ist der selbe Bebauungsplan einer sehr verschiedenen Bodenausnutzung zugänglich". Ist eine große Baudichte erlaubt, so werden durch tief geschnittene Baublöcke lange und mehrfache Höfe bewirkt, die an allen 4 Seiten umbaut sind. Dürfen bei großer Dichte die Blöcke aber nur flach sein, dann können sich keine Seiten- und Quergebäude entwickeln, sondern nur Straßenhäuser. „Breite Straßen erzwingen die ihnen in der Bauordnung zugebilligte Haushöhe, weil die Haushöhe zur rechnerischen Grundlage für den Bodenpreis wird. Eine planvolle Beeinflussung des Bau- und Wohnungswesens läßt Bebauungsplan und

[24]) Haberland, Wirtschaftskrise und Wohnungswesen, S. 94.
[25]) Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 112.
[26]) Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 112.

Bauordnung ineinander greifen und zusammenwirken." [26]) — Von der Zeit vor dem Kriege kann man nicht sagen, daß der Einfluß des Bebauungsplanes inbezug auf das Wohnungswesen ein günstiger gewesen ist. Im Gegenteil, dichte Bebauung und Stockwerkshäufung sind bewußt begünstigt worden. Es kommt hinzu, daß den Städten bis zum Baufluchtliniengesetz von 1875 die rechtlichen Handhaben fehlten, sowohl für die Abtretung des Straßenbodens wie für den Ersatz der Straßenbaukosten [27]). Dieser Umstand ist besonders für die Verkehrsentwicklung bedeutungsvoll gewesen. Es bestand eine starke Abhängigkeit der Stadtverwaltungen von den Grundeigentümern. Die Schwierigkeiten einheitlicher Planungen für Straßen- und anderweitige Erweiterungsbauten werden von Hegemann für Berlin oft betont. Bis vor dem Kriege konnten auch keinerlei Zusammenlegungen und Umlegungen erzwungen werden [28]).

Verkehr und Dichtigkeit der Bebauung haben in der Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts in gleicher Weise auf die Vertiefung der Baublöcke hingewirkt. In keiner Stadt Deutschlands sind die Schäden dieses Systems aber in so krasser Weise zutage getreten wie in Berlin. Und doch hätte es auch hier vermieden werden können, wenn Hegemann [29]) recht hat und die Unfähigkeit der zur Führung Berufenen die Hauptschuld daran trägt. Hegemann glaubt, daß man in Berlin den militärischen Kasernierungsgedanken einfach auch auf die Zivilbevölkerung übertragen hat. Städtebauliche Mißstände finden sich in der ganzen Welt. In Paris liegt die Hauptursache im Zwang der Festungswerke, in Amerika in den riesigen Einwanderungsströmen. Berlin aber ist seit der Jugend Friedrichs des Großen nicht mehr durch Festungsanlagen eingeengt worden. Hier muß man die Hochbauentwicklung anderen Ursachen zuschreiben.

Die Friedrichstadt und die Dorotheenstadt wuchsen unter Friedrich dem Ersten in der Weise, daß den herbeigelockten Ansiedlern Holz, Kalk, Steine und außerdem noch 15% der Baukosten aus der Akzise geschenkt wur-

---

[27]) Spiethoff, Boden und Wohnung, S. 113.

[28]) Werner Hegemann, Das steinerne Berlin, Berlin 1930.

[29]) Hegemann, Das steinerne Berlin, S. 20.

den. Der erste König verschenkte auch ohne weiteres Bauland. Diese Politik trug wesentlich dazu bei, daß die durchschnittliche Bebauungsziffer Berlins von 1709 bis 1740 von 14 auf 17 stieg. In den 16 Jahren nach der Krönung Friedrichs II. stieg sie auf 21. 1746 hatte Berlin 100 000 Einwohner. Auf jedes Haus kamen bereits dreimal so viele Bewohner als in dem siebenmal größeren London. Friedrich II. baute zwar nicht eine einzige Meile Kunststraße[30]), aber er verpflanzte den „Kasernenbau" nach Berlin. Er ließ zahlreiche ein- bis zweistöckige Häuser abreißen und dafür drei- bis vierstöckige errichten, die er dann zur Entschädigung an die früheren Eigentümer verschenkte. Er warf massenhaft und gratis Wohnungen auf den Markt, erzwang aber in der Weiterentwicklung hohe Bodenpreise und eine Bebauung von gleicher und noch stärkerer Intensität.

Ein Anlockungsmittel für die Bevölkerung bestand darin, daß 1810 das Bürgerrecht nur an die Einwohner gegeben wurde, die innerhalb der Mauern wohnten. Damit wurde mancher in die Stadt gedrängt, der ohne dies seinen Wohnsitz draußen gehabt hätte. Nicht zu vergessen ist, daß nach der Städteordnung nur Bürger ein städtisches Gewerbe betreiben durften. Auch dieser Umstand trug dazu bei, den Bodenwert innerhalb der Stadt zu steigern.

1815 kamen durchschnittlich 6 Wohnungen auf ein Haus, 1860 waren es fast 10 in Berlin. 1815 kamen noch nicht 30 Bewohner auf ein Haus, 1850 aber 48. Von 1830 an ist ein stetiges Steigen der Mietwerte zu beobachten[31]).

Bis zum Jahre 1853 unterstanden Städtebau und Wohnungswesen Berlins der Bauordnung von 1641, ergänzt durch eine Verordnung von 1763. Die neue Bauordnung von 1853 war nur von pyromanischen Gesichtspunkten geleitet, sie dachte nur an Feuerschutz und nicht an hygienische Forderungen. Der Bau vernunftgemäßer und billiger Häuser wurde mit ihrer Hilfe nicht ermöglicht. Beschränkungen der ausnutzbaren Fläche gab es nicht[32]). Für die Höfe war nur insofern eine Mindest-

[30]) Hegemann, Das steinerne Berlin, S. 159.
[31]) Hegemann, Das steinerne Berlin, S. 273.
[32]) Hegemann, Das steinerne Berlin, S. 301.

breite vorgeschrieben, als die Feuerspritze genügend Platz zum Umdrehen haben mußte. So wurden die Hinterhöfe Berlins zum kümmerlichen Ersatz für die Wohnstraßen, für deren Schaffung sich die Stadt nicht eingesetzt hatte — Die erste Berliner Volkszählung von 1861 förderte ein schlimmes Ergebnis zutage. Die Gesamtbevölkerung betrug 521 933 Personen. Davon wohnten fast ein Zehntel, 48 326 Menschen in Kellerwohnungen [33]). Von den 105 811 Wohnungen Berlins hatten 51 909, also fast die Hälfte, nicht mehr als ein heizbares Zimmer. 224 406 Bewohner Berlins lebten in derartigen Einzimmerwohnungen, die also im Durchschnitt mit 4,3 Menschen belegt waren.

Das, was Hegemann mit Recht an der Charakteristik Berlins besonders unterstreicht, ist seine mangelhafte Verkehrsentwicklung. Die verkehrslose Wohnweise Berlins ist durch staatliche Hemmungen und seine politische Unfreiheit verursacht worden. Der Straßenbahnbau ist dadurch erheblich verzögert worden, daß die Stadt Berlin erst 1867 das Eigentum an ihren Straßen erlangte. Der älteste Stadtbahnbau stellte eine verfehlte Anlage dar. Der geschlossene Bahnring war kein Ersatz für die nötigen Durchmesserbahnen und radialen Ausfallslinien. Der Bau der Stadtbahn erfolgte nicht nur verspätet, sondern er wurde auch durch die zu üppige Aufmachung der Gründerjahre unnötig verteuert. Ebenso sind die Untergrundbahnen ein viel zu teurer Luxusbau, als daß mit ihrer Hilfe das Wohnwesen durch eine dezentralisierende Verkehrsentwicklung gefördert werden könnte.

Auch Pfannschmidt [34]) unterstreicht die Schäden der verfehlten Verkehrsentwicklung Berlins. Die Zustände, die sich im Gefolge der Zusammenballung herausbilden, machen fortlaufend gesteigerte Leistungen der Gesamtheit für die zusammengedrängte Bevölkerung erforderlich [35]), weil ein viel zu aufgeblähter Apparat notwendig geworden ist, um den Großstadtorganismus zu meistern. Bei einer planmäßigen und richtig durchdachten Stadtanlage können zahlreiche Kosten von vornherein vermieden werden. Man

[33]) Hegemann, Das steinerne Berlin, S. 337.
[34]) Pfannschmidt, Standort, Landesplanung, Baupolitik, Berlin 1932.
[35]) Pfannschmidt, Standort etc. S. 119.

hat z. B. seiner Ansicht nach durch das Unterlassen planmäßigen Städtebaues die Wasserstraßen nicht in erschöpfender Weise auszunutzen verstanden, die das billigste Verkehrsmittel darstellen. Weiter hat sich auch die Anlage der Eisenbahnen nach der Lage der Städte orientiert. In den Kolonien beobachtet man die Reihenfolge genau umgekehrt, wodurch eine ungünstige und vielfach zu kostspielige, mit einem Wort unwirtschaftliche Linienführung vermieden wurde. Die Bahnanlagen, die sich der bestehenden Anlage der Großstadt anpaßten, wurden zu fortwährenden Umgestaltungen des Bahnkörpers, der Bahnhofsanlagen gezwungen. Derartige Neuanlagen bedeuteten eine enorme Belastung und Verteuerung des gesamten Bahnverkehrs. Das Fehlen jeder planmäßigen Ansiedlung der Großstadtbevölkerung ließ seit Beginn des Eisenbahnbaues die Beziehungen zwischen Wohnort und Arbeitsstätte stark außer Acht und mußte demzufolge für die Rentabilität der Bahnen selbst ins Gewicht fallen. Die Reichsbahn hat angegeben [36]), daß ihre jährlichen Einnahmen mit 65 Millionen nur die Hälfte ihrer Unkosten zu decken imstande sind. Das Uebrige muß die Reichsbevölkerung beisteuern. — Der Aufwand, den ein Kilometer städtischer Untergrundbahn gefordert hat, hätte vor dem Kriege die Erstellung einer Stadt von 6 000 bis 9 000 Menschen ermöglicht. Auch heute ist das Kostenverhältnis nach Pfannschmidts [37]) Meinung nicht viel anders. Die Unwirtschaftlichkeit der Bevölkerungsballung in den bestehenden Städten resultiert für ihn wesentlich daraus, daß die ganze Anlage der Städte auf kleinere Verhältnisse zugeschnitten ist. Der Mangel an Hausgärten hat sich gerächt, indem er öffentliche Parkanlagen notwendig machte. Er erzwingt kostspielige Kanalisationsanlagen. Ungesunde Wohnungen machen viel mehr Krankenhäuser nötig als normalerweise erforderlich wären [38]). Dazu treten die hohen Unkosten der städtischen Verwaltung. Oeffentliche Gebäude werden auf durch den Bodenwucher verteuertem Grund und Boden errichtet. Eine wahre Städtebaukunst setzt voraus, daß Städte nur von ganz bestimmter Größe

[36]) Pfannschmidt, Standort, Landesplanung etc. S. 120.
[37]) Pfannschmidt, Standort, Landesplanung etc. S. 129.
[38]) Pfannschmidt, Standort etc. S. 121.

gebaut werden. Es gibt auch hier ein gewisses Optimum. Darüber hinaus verteuern sich nicht allein die Anlage, sondern auch die laufenden Ausgaben einer Stadt, wie die Unkosten der städtischen Verwaltung. An diesem Punkt setzen die heutigen Bestrebungen ein, soweit sie die Mammutgebilde der bestehenden Großstädte für krankhafte Fehlentwicklungen halten und die Dezentralisation der großstädtischen Standortsvorzüge anstreben.

Es ist sicherlich nicht von der Hand zu weisen, daß es sich in vielen Fällen um vermeidbare Kurzsichtigkeit seitens der Behörden, wie auch der privaten Initiative handelt. Andererseits darf aber der Zwang der Entwicklung nicht aus dem Auge gelassen werden, der darum zur großstädtischen Fehlbildung führen mußte, weil man seine Wesen und seine Ursachen nicht klar genug erkannte und erkennen konnte. Ist doch der wirtschaftliche Fortschritt im 19. und 20. Jahrhundert mit so großer Schnelligkeit vorwärtsgedrungen, daß die gedankliche theoretische Durchdringung aller mit ihm im Zusammenhang stehenden Vorgänge ihm nur mühsam nachhinken konnte — und noch kann. Außerdem waren die technischen Voraussetzungen und Gegebenheiten noch von anderer Natur als heute, wo Elektrizitätsüberlandleitung und Gasfernversorgung einer dezentralisierten Produktions- und Wohnweise viel eher das Wort reden können als damals. Es hieße eine übermenschliche Weitsichtigkeit der Planung voraussetzen, wenn man bereits jeden denkbaren technischen Fortschritt in die Baupläne der wachsenden Großstädte hätte einkalkulieren können. Erweist sich die volkswirtschaftliche Kapazität einer bestehenden Einrichtung plötzlich als zu klein und tritt eine Neuerung in Erscheinung, die diese überholte Kapazität erweitert, so muß sie sich ihren Lebensraum schaffen — und zwar auf Kosten des alten Bestandes, ohne Rücksicht darauf, ob die alte Einrichtung bereits amortisiert und abgeschrieben worden ist oder nicht. Auch der neue weitläufig angelegte Stadtbahnumsteigebahnhof kann seinerseits keinen Anspruch auf Ewigkeitswert erheben. Auch er ist nur die Verkörperung eines gegenwärtigen, eines gewordenen aber auch unter Umständen bald wieder vorübergehenden Zustandes. Ein neuer Verkehrsknotenpunkt wird von sich aus den Verkehr stark beeinflussen und konzentrieren. Ebenso gut aber kann

die Entwicklung ihm über den Kopf wachsen.

Es ist wohl richtig, daß die praktische Wirtschaftspolitik aus den Fehlentwicklungen der Vergangenheit lernen kann. Es darf aber nicht vergessen werden, daß es nicht in jedem Zeitpunkt möglich ist, alles Bestehende rücksichtslos aus dem Wege zu räumen und reinen Tisch zu machen zugunsten einer neuen Entwicklungslinie. In solchem Falle wird es stets eine Frage der Erwägung sein, wie weit es sich lohnt, die Werte der Gegenwart in großem Ausmaße zugunsten der Zukunft zu opfern, und zugleich unter Umständen kommende Generationen finanziell aufs schwerste zu belasten.

Wie das Massenmietshaus in seiner schädlichsten Form zu den verwahrlosten Auswüchsen der heutigen Sanierungsgebiete hingeführt hat, so hat es auf der anderen Seite schon früh einen Gegenpol im Eigenhausgedanken gefunden, der aber erst in der neuesten Zeit stark genug wurde, um in weitem Umfange Allgemeingut zu werden. Deutlich erkennbare Reaktionserscheinungen gegen das System der Mietskaserne und ihre Schädigungen lassen sich aber bereits in dem Gedanken und Ideal der Villenstadt und der Gartenstadtbewegung finden, — wenn die letztere auch in Deutschland nicht recht heimisch geworden ist. Trotzdem ist ihre Rückwirkung auf die deutschen Verhältnisse unverkennbar. Darum soll sie am Schlusse dieses Kapitels Erwähnung finden.

Es hat auch in Berlin zweifellos Männer mit städtebaulichem Weitblick gegeben, die aber leider nicht auf die Dauer der Baupolitik das Gepräge geben konnten. Es ist das Verdienst von Carstenn, die erste große Villabauunternehmung in Deutschland geschaffen zu haben, die Villastadt in Wandsbeck bei Hamburg. Als er nach Berlin kam, erwarb er die Rittergüter Lichterfelde und Giesendorf, später auch Wilmersdorf. Er ging bis in den Dorfring vor, um billige Baustellen schaffen und die Villenkolonien nach Berlin verpflanzen zu können. Seine großzügig angelegten Pläne sind fast sämtlich im Verlaufe des Gründerkraches gescheitert[39]). 1871 wurde Berlin überschwemmt mit Baugesellschaften, die aber lediglich Bodenspekulation betrieben und das notwendige Bauen vernachlässigten.

[39]) Hegemann, Das steinerne Berlin, S. 363.

Nicht zu vergessen sind die Vorschläge der Gräfin Dohna, die die Gestaltung des Berliner Grüngürtels betreffen, — aus dem Jahre 1874[40]), die leider in keiner Weise verwirklicht worden sind. Der vorgeschlagene Grüngürtel sollte grob gerechnet 25 000 ha umfassen und den verschiedensten Zwecken und Bedürfnissen gerecht werden. Dementsprechend sollte er aufgeteilt und gegliedert sein. Die 1 000 ha der Berlin im Weltkrieg noch gesicherten Dauerwälder in seiner Umgebung fallen gegenüber einer solchen Planung sehr gering ins Gewicht und sind nicht ausreichend — vor allem nicht vom Standpunkt der Berliner Kinder —, denen mit Boden und Garten die lebensnotwendige Licht- und Luftzufuhr verkümmerte und beschnitten wurde. Die Reaktion gegen diese naturwidrige Entwicklung fand ihren Ausdruck nicht nur im Flachsiedlungsgedanken, sondern schon früher in der Laubenkolonie[41]) und in der Gartenstadtbewegung[42]). Sie hat ihren Ursprung in England.

Als die Fabriken vom teuren Boden in der Stadt auf den billigen des Landes abzuwandern begannen, entstand mit Ebenezer Howard der Gedanke, diese Dezentralisationsbewegung zu systematisieren, und zwar auf gemeinnütziger Grundlage. Der Boden in den neuen Städten war Gemeineigentum. Die Städte, die in Gärten eingebettet lagen, genossen sowohl die Vorteile städtischer Kultur — wie der Versorgungsbetriebe von Gas und Elektrizität in Verbindung mit der Kanalisation — als auch zugleich die ländliche Wohnweise. Jeder Bewohner ist Pächter der Gesamtheit. Das Ziel war, die organische Verbindung von Industrie und Landwirtschaft zu schaffen im Verein mit allen denkbaren Verkehrserleichterungen und Bequemlichkeiten. Jede Stadt sollte nur ungefähr 30 000 Einwohner umfassen und das ganze Land mit derartigen Städten durchsetzt werden. Hier klingt bereits der Gedanke an, der in Deutschland durch die Reichsplanung verwirklicht werden soll: nämlich die neu zu errichtenden Städte in ihrer Größe zu beschränken, um von vornherein den Auswüchsen der Großstadtbildung entgegenzuwirken.

---

[40]) Hegemann, Das steinerne Berlin, S. 373.
[41]) Elli Richter, Das Kleingartenwesen. Diss. Berlin, 1930.
[42]) Eugen Jäger, Grundriss. d. Wohnungsfrage und Wohnungspolitik, M.-Gladbach 1911.

Wie im deutschen Mittelalter wurden in England auf diese Weise Städte gegründet, in kurzer Zeit erbaut und feierlich eröffnet. Durch den gemeinnützigen Charakter der Gartenstädte sollte vor allem die Spekulation unterbunden werden. Außerdem wurde ein Erbbauzins erhoben. Man ist sich klar darüber, daß es viel einfacher ist, Gartenvorstädte zu errichten, die ihre wirtschaftliche Grundlage aus der Anlehnung an die Mutterstadt nehmen, als die Schaffung selbständiger Gartenstädte, denen man die Existenzbasis erst durch eine Fabrikanlage schaffen muß. Derartige Städte, die ihre Entstehung einem Großfabrikanten verdanken, gibt es verschiedentlich in England, z. B. Letchworth, Port Sunlight, Bourneville. Harbor bei Birmingham ist durch eine Genossenschaft gegründet. Letchworth ist 50 km von London entfernt. Es gehört einer A.-G., deren Bauboden in Erbpacht vergeben ist. Die Häuser sind teils durch Unternehmer, durch Privatleute und auch durch Genossenschaften errichtet.

In Deutschland ist als selbständige Gartenstadt Hellerau durch Verlegung einer Fabrik aufs Land entstanden. Die Kleinhäuser können nur gemietet werden. Als ähnliche Städte sind Ratshof bei Königsberg und Stockfeld bei Straßburg zu nennen. In größerem Umfange ist aber die eigentliche Gartenstadt in Deutschland nicht heimisch geworden.

Doch hat sich die Idee weiter entwickelt und ist trotz verschiedener Gegenströmungen nicht zum Stillstand gekommen. Das Ideal, das am Ziel aller großstädtischen Sanierungspläne steht, ist zweifellos das in seinen Garten eingebettete Familienhaus, das auch für den Aermsten erreichbar werden soll.

Zum Schluß noch ein Zitat[43]): „Großstadtbildung ist die natürliche und notwendige Folge der Industrialisierung eines Hochkulturstaates, sie ist zwangsläufig verbunden mit der Ankoppelung eines solchen Staates an den Weltmarkt. Und doch ist es nicht notwendig, Großstädte als häßliche, regellose, mit einer Schmutzkruste bedeckte und von giftigen Gasen erfüllte Steinhaufen bestehen zu lassen, — denn die Großstadtbildung, die für den modernen Kulturstaat eine vitale Notwendigkeit ist, und die

[43]) Deutsche Bauzeitung, 68. Jahrgang, 2, 10. 1. 1934. S. 24.

Vertilgung von Großstädten derart, wie sie eben geschildert wurden, sind keineswegs Tatsachen, die einander ausschließen. Die Großstädte, unter denen unsere Zeit leidet, konnten nur dadurch entstehen, daß das wahre Wesen der großen Stadt eben von keinem ihrer Baumeister bis in die Tiefen durchschaut worden ist. Auch kann die Plötzlichkeit, mit der das Bedürfnis nach Groß- und Weltstädten auftrat, als mildernder Umstand in die Rechnung derer gestellt werden, die beim Aufbauen die schweren Fehler begingen, unter deren Folgen wir heute leiden."

# 2. Teil

# Die Auflockerung der Großstadt

## 1. Die Wohnungsfrage während Krieg und Inflation

Wir haben versucht, den Entstehungsgründen der deutschen Großstadt nachzugehen. Obgleich sie ein Gebilde ist, das aus der bestehenden kapitalistischen Wirtschaftsordnung erwachsen ist, hat sie schon vom ersten Moment ihres Daseins an eine Gegnerschaft vorgefunden, die sie umzuformen versucht hat, ohne an ihrem Bestande zu rütteln.

Der Ausgangspunkt für die gegnerische Stellungnahme aber hat sich gewandelt. Es sind ganz andere Gesichtspunkte, unter denen die Großstadt vor dem Kriege und nach dem Kriege betrachtet wurde. Vor dem Kriege war die Großstadt ein rein sozialpolitisches Problem. Nach dem Kriege und der Inflation wird der Ausgangspunkt die Wirtschaftskrise, die Großstadt wird ein allgemein wirtschaftliches Problem, das sozialpolitische ist nur noch Teilproblem.

Die Krise ist in den großstädtischen Ballungen am stärksten und deutlichsten fühlbar geworden, weil die Arbeit hier im weitesten Maße spezialisiert und deshalb stark krisenempfindlich war und der aus dem Arbeitsprozeß ausgeschaltete Mensch außerhalb seines speziellen Arbeitsmarktes keinerlei Stütze für seinen Lebensunterhalt, keinen Ausgleich für Lohnausfall fand.

Jetzt wird die Auflockerung der Großstadt im weitesten Sinn in Erwägung gezogen. Vom Gedanken einer Wiederbodenständigmachung der Bevölkerung ausgehend gelangt man auf das ganze Gebiet der Landesplanung, das als solches eben ein ganz neues, erst aus der Krise erwachsenes Problem ist. In der Auflockerung im engeren Sinne bleibt aber weiter das Problem der Sanierung der Altstädte bestehen, das keineswegs neu ist. Es mußte nur aus verschiedenen Gründen vernachlässigt und hintan gestellt werden, die nicht ohne weiteres verständlich sind, wenn man sich nicht die Wirkungen von Krieg und Inflation vor Augen hält, aus denen heraus sie sich erklären

lassen. Von diesen Ursachen soll erst die Rede sein, ehe die Sanierungsfrage selbst bis zu ihrem neuesten Stande besprochen wird.

Vor dem Kriege waren es in erster Linie die Wohnungsreformer und Sozialpolitiker, die sich um die Verbesserung des städtischen Wohnwesens bemühten. Man versuchte, den Ursachen der hohen Mieten für Kleinwohnungen auf den Grund zu gehen, dem Wohnungsmangel zu steuern und auch einzuschreiten, wenn schlechte, verwahrloste Wohnungen bereits für die Allgemeinheit gesundheitsschädigend zu werden drohten. Es ist hier kurz von den Reformbestrebungen vor der Schaffung des Wohnungsgesetzes vom 28. März 1918 die Rede.

Die Abstellung von Wohnungsmängeln in Altwohnungen wurde in Angriff genommen. 1910 hatten 64 Städte die Wohnungsaufsicht eingeführt[44]). (Das Wohnungsgesetz von 1918 bringt den Zwang für die Gemeinden über 100 000 Einwohner, selbständige Wohnungsämter einzurichten, mit fest umrissenen Aufgaben der Wohnungsaufsicht). — Die Bodenreform wollte, um die Miete für Kleinwohnungen zu erniedrigen, eine Wegsteuerung der Grundrente, um die Bodenwertsteigerungen der Gesamtheit zuzuführen. Die extreme Verwirklichung dieser Forderung war zwar nicht möglich; man hat sie nur teilweise erfüllt. Das spekulative Festhalten von Bauboden wurde erschwert; das Kommunalabgabengesetz vom 14. Juli 1893 führte die von den Bodenreformern erstrebte Wertzuwachssteuer ein, die allerdings nur in wenigen Fällen praktisch geworden ist. — Man beginnt auch die technischen und wirtschaftlichen Mängel der „Straßenbauästhetik" und „Straßenübertreibung" zu erkennen. 1892 bereits wird der Grundsatz aufgestellt, die Verkehrs- und Wohnstraßen zu differenzieren. Neue Bauordnungen verlangen die Aussonderung von Geschäfts-, Industrie- und Fabrikvierteln, um Wohnbezirke von Lärm und Staub frei zu halten.

Als mittelbare Reformmaßnahmen zur Besserung des Wohnwesens wurde bereits um diese Zeit die innere Kolonisation angesehen, die in Verbindung mit der Urbarmachung von Oedländereien angestrebt wird. Die preußi-

---

[44]) Hirtsiefer, Die Wohnungswirtschaft in Preußen, Eberswalde 1929, S. 32.

sche Staatsbank sowie die Rentenbanken gewährten Dauerbeleihungen an die Landeskulturbehörden und die provinziellen ländlichen Siedlungsgesellschaften.

Das unmittelbare Eingreifen in das Wohnungswesen war der Eigenbau von Kleinwohnungen durch Reich und Staat für geringer besoldete Beamte, Angestellte und Arbeiter in Verwaltungen und Betrieben. In Preußen wurden durch Gesetz regelmäßig Fonds bereitgestellt, mit deren Hilfe bis zum Jahre 1915 fast 42 000 Wohnungen für Beamte, Angestellte und Arbeiter geschaffen wurden. Aber auch Gemeinden und Kommunalverbände gewährten Beihilfen und Hypotheken und förderten den Eigenbau, — desgleichen auch die privaten Arbeitgeber. So hat z. B. die Rheinisch-Westfälische Industrie hervorragende Leistungen auf diesem Gebiete aufzuweisen. Im Ruhrindustriebezirk wurden bis zum Kriegsausbruch über 65 000 Kleinwohnungen erstellt[45]).

Während des Krieges tritt nun jene verhängnisvolle Stagnation im gesamten Wohnungsbau ein, die sich in der Nachkriegszeit und während der Inflation zu einer ungeahnten Wohnungsnot auswachsen mußte und den städtischen Wohnungsbau wieder vor ganz neue Aufgaben und Probleme stellte. Der Mangel an Bauarbeitern, Baustoffen und Baukapitalien, bezw. Hypothekarkredit zu erträglichen Bedingungen legte die Bautätigkeit vollständig lahm.

Im Verlauf des Währungsverfalles[46]) ergab sich weiterhin die Tatsache, daß die Baukosten im Verhältnis zum Einkommen breiter Schichten ein Vielfaches von dem erforderlich machten, was vor dem Kriege aufgewendet werden mußte. Da aber bereits unter normalen Vorkriegsverhältnissen der private Wohnungsbau nicht ausreichte um die notwendige Anzahl an Kleinwohnungen zu entsprechenden Preisen zu erstellen, so ist es erklärlich, daß es in der kritischen Zeit der Inflation mehr als je Sache des Staates und der öffentlichen Körperschaften war, für das Fehlende Ersatz zu schaffen. So sehen wir, daß von den 1919 bis 1923 erstellten Wohnungen der größte

---

[45]) Hirtsiefer, Die Wohnungswirtschaft etc. S. 31.

[46]) Elisabeth Landmann, Der Einfluß des Krieges auf den Baumarkt, Diss. Berlin 1925.

Teil auf die Bautätigkeit gemeinnütziger Träger entfällt. Somit hatte die Regierung auch eher die Möglichkeit, ihre wohnungspolitischen Absichten zu verwirklichen.

Wie katastrophal sich die Wohnungsnot ausgewirkt hat, geht aus einigen Zahlen hervor, die die Aufsaugung des Leerwohnungsbestandes in Berlin wiedergeben [47]).

1910 — 28,9 = 4,97%
1912 — 26,3 = 4,41%
1913 — 27,8 = 4,64%
1914 — 39,7 = 6,61%
1916 — 39,8 = 6,61%
1917 — 34,5 = 5,74%
1918 — 18,9 = 3,14%
1919 — völlig ungedeckter Wohnungsbedarf.

Bei und nach Kriegsausbruch hatte sich die Haushaltsziffer durch Abnehmen der Eheschließungen, Verkleinerungen, Zusammenlegungen und Sparmaßnahmen verringert. Die umgekehrte Entwicklung wurde hervorgerufen durch Wanderbewegungen im Gefolge der Kriegsereignisse. Massen der Krieger, Gefangenen und Zivilinternierten strömten zurück. Dazu kamen infolge der Friedensverträge freiwillige Auswanderer und zwangsweise ausgewiesene Auslandsdeutsche und nichtdeutsche Flüchtlinge und die Folgeerscheinung einer jäh emporschnellenden Heiratsziffer. All das führte zu einer erheblichen Vermehrung der Haushalte, deren Druck auf den Wohnungsmarkt sich in stärkstem Maße fühlbar machte.

Es wurde schon hervorgehoben, daß durch die scharfen Auswüchse der Wohnungsnot die staatliche Wohnungspolitik starken Antrieb erfuhr. Zuerst blieb kein anderes Mittel als eine rigorose Zwangsbewirtschaftung, deren Zügel erst sehr allmählich gelockert werden konnten, und deren Aufgaben auf dem Gebiet der Schaffung des allernotwendigsten Wohnraumes, des Mieterschutzes und der Mietszinsregelung lagen. Zu gleicher Zeit mußte der Staat aber auch produktive Wohnungspolitik und den Wohnungsneubau für die minderbemittelten Schichten betreiben.

Bei Kriegsausbruch sollte noch jeder Kriegsteilneh-

[47]) Hirtsiefer, Die Wohnungswirtschaft etc, S. 86.

mer sein Eigenheim haben. Das zusammengebrochene Land war aber nicht mehr reich genug, um seinen Bürgern Eigenheime schaffen zu können. Weil man es sich anders nicht leisten konnte, kehrte man darum vielfach zur Form der Mietskaserne, wenn auch in verbesserter Auflage, zurück.

Weil in der Nachkriegszeit das dringendste Problem in der Schaffung neuen Wohnraumes bestand, weil es sich in vielen Fällen nur darum handelte, die notwendigste Unterkunft zu schaffen für ganze Familien, die auf der Straße standen, wurde manche Mansarde ausgebaut und instandgesetzt, die unter normalen Verhältnissen nicht als Wohnung anzusehen war. Trotzdem diese Art der Wohnungsbeschaffung seitens der Berliner Wohnungsämter nur als vorübergehende Notmaßnahme gedacht war, mußte sie sich doch insofern verhängnisvoll auswirken, als dadurch einer großen Anzahl von Wohnungen, die an sich schon überständig und keine menschenwürdigen Behausungen mehr waren, durch erneute Instandsetzung eine künstlich verlängerte Lebensdauer verliehen wurde, die unter normalen Verhältnissen nicht zu rechtfertigen war und die wahre Lage nur verschleierte. Das Sanierungswerk zahlreicher Großstädte, das sich auf die Gesundung verwahrloster Baublocks richtete und bereits geplant war, erhielt in dieser Entwicklung der Wohnungsfrage ein stark retardierendes Moment. Erst mit der Ueberwindung der Inflation konnten sich die Verhältnisse ändern. Vorher konnten derartige Projekte in großem Stil nicht in Angriff genommen werden.

Baukostenzuschüsse wurden geleistet, Reichs- und Landesdarlehen gewährt. Die Hauszinssteuer wurde geschaffen, als die Inflation überwunden war, um die Neubautätigkeit in Deutschland zu beleben. Man erleichterte die Beschaffung von ersten Hypotheken und Zwischenkrediten. Zugleich aber sollte allmählich auf die Hebung der Wohnkultur hingewirkt werden. Bevorzugt zu berücksichtigen waren Ein- und Zweifamilienhäuser mit Gartenland, besonders, wenn sie in zusammenhängender Siedlung errichtet werden sollten, oder als „Reichsheimstätte". Ferner wurde besondere Wohnungsfürsorge für Arbeiter, Angestellte, Beamte, Kriegsbeschädigte, Berg- und Land-

arbeiter betrieben. Träger der Siedlung waren[48]):

1. öffentlich-rechtliche Körperschaften,
2. große Industrieunternehmungen,
3. die eigentlichen Bau- und Siedlungsgesellschaften, meist auf gemeinnütziger Basis.

Die Bewohner der Siedlungen aber sind nur eine ganz bestimmte Bevölkerungsschicht. Sowohl die sozial besonders gut Gestellten scheiden aus, als auch die ärmste Bevölkerung. Meist sind es Beamte und Angestellte, wenige kleine Unternehmer und Geschäftsleute, aber auch Kriegsbeschädigte und Kinderreiche. Die Rechtsform ist meistens die Miete. Die städtische Bodenpolitik besteht darin, daß die Stadt in Verbindung mit Reich und Preußen Grundbesitz zur Verfügung stellt. Die Stadt tauscht auch städtisches Gelände gegen privates. Die Bodenbeschaffung geschieht auch durch Siedlungsgesellschaften im Wege des Kaufes. Siedlungswohnungen kommen in jeder Größe vor. Die Bauten sollen im allgemeinen nicht drei Stockwerke überschreiten. Zusammenfassungen von Siedlungen in geschlossener Anordnung bestimmen bald den Charakter der neuen Anlagen. Der größte Teil der Siedlungswohnungen hat 3, 4 bis 5 Räume[49]). Die durchschnittlichen Belegungsziffern der Wohnungen mit Bewohnern sind allgemein höher als anderswo. Es herrscht „geringe Wohnungsdichte aber stärkere Bevölkerungsdichte“[50]). Die Sehnsucht nach der Scholle, die beim Großstädter immer wieder zum Durchbruch kommt und im Balkon und in der Laubenkolonie ihren Ausdruck gefunden hat, soll in der Siedlung allmählich einen vollgültigen Ersatz finden. Die Gegner dieses nur wenige Stockwerke betragenden sog. Flachbaues sagen allerdings, daß er zu teuer ist. Tatsächlich sind die Wohnungen in Kleinhäusern um ein Drittel teurer als die entsprechenden in Hochhäusern[51]). Der umbaute Raum ist bei einer Flachhauswohnung größer, daher steht auch mehr benutzbarer Raum zur Verfügung, wodurch die Verhältnisse zu

---

[48]) Margarethe Matzke, Die geschlossenen Siedlungen in Berlin, Diss. Berlin 1927.

[49]) Matzke, Die geschlossenen Siedlungen etc. S. 31.

[50]) Matzke, Die geschlossenen Siedlunger etc. S. 34.

[51]) Matzke, Die geschlossenen Siedlungen etc. siehe Tabelle S. 36.

Gunsten des Flachbaues verschoben werden. Nach Damaschkes und Serinis Meinung ist die Flachbauwohnung billiger als Hochbau. Die Ausnutzung des Gartens wird hier als wesentlich angesehen. Die Gärten dürfen nicht nur Erholungsstätte sein, sondern sollen zusätzliche Verdienstmöglichkeiten schaffen [52]).

Vom städtebaulichen Standpunkt ist festzustellen, daß die Wohnsiedlungen nach dem Kriege sehr wesentlich das Berliner Stadtbild beeinflußt haben. Matzke stellt 1927 schon die Forderung auf, daß in dem Uebergangsgürtel der Wohnsiedlungen am Rande der Großstadt neue Industrien nicht mehr zugelassen werden sollen, um den Charakter und Zweck dieser Siedlungen nicht zu beeinträchtigen.

Seitens der Stadt ist deshalb eine einheitliche Bodenpolitik zu wünschen, die dieser Forderung Rechnung trägt.

## 2. Die Sanierung der Altstadt

Ein weiteres Anwachsen der Großstädte ist in nächster Zukunft in Zweifel zu ziehen. Zu diesem Ergebnis kommt man einerseits auf Grund der Burgdörferschen Zahlenergebnisse, andrerseits wird der Zuzug in die Großstädte seitens der Reichsregierung bewußt abgestoppt und eingeschränkt. Wenn auch die eigentliche Wohnungsnot nicht mehr im Brennpunkt des Interesses steht, so bleibt zweifellos auch weiterhin ein Mangel an Kleinwohnungen bestehen. Die Aufgabe des Staates erschöpft sich nicht allein darin, die Schaffung neuen Wohnraumes zu regeln, sondern auch für die Beseitigung des schlechten Sorge zu tragen.

Für die Frage der Sanierung und insbesondere für die Frage, von welcher Art die Wiederbebauung der bereinigten Grundstücke sein soll, oder ob die Wohnstandorte an andere Stellen zu verlegen sind, — muß man auf die wirtschaftlichen Entwicklungstendenzen und besonders auf die Bevölkerungsbewegung eines sanierungsbedürftigen Stadtkernes, — wie zum Beispiel in Berlin — Rücksicht nehmen. Darum soll mit Hilfe einiger Zahlen die Stärke der

[52]) Matzke, Die geschl. Sied. ect. S. 38.

inneren Wanderungsbewegung Berlins in den letzten Jahren gekennzeichnet werden.

Seit 1931 ist für die Bevölkerungsbewegung[53]) Berlins eine langsam aber stetig von Monat zu Monat abwärtsgleitende Zendenz bekannt. Die gegenwärtige Bevölkerung von 4,2 Millionen weist gegenüber 1930 einen beachtlichen Rückgang auf. Sie betrug 1930 = 4 332 000 Köpfe. Zwischen der Volkszählung 1925 und 1933 stellt sich allerdings eine Zunahme von 218 215 heraus, zusammengesetzt aus einem Gewinn für die 14 Berliner Außenbezirke von 383 798 und einem Verlust der Bezirke 1 bis 6 der Innenstadt von 165 583. Der Gesamtzuwachs setzt sich zugleich zusammen aus einem Zuzugsüberschuß von 277 585 und einem Sterbeüberschuß von 59 370 Köpfen innerhalb des genannten Zeitraumes von 8 Jahren. Das natürliche Bevölkerungswachstum für Berlin hat schon lange aufgehört. Die Entwicklung der Bezirke ist nur durch die Wanderungsbewegung bestimmt, die ihrerseits wieder in hohem Maße von der Konjunktur abhängig ist. Die Bewegung ist an sich stärker, als die Bilanz erkennen läßt. Es besteht ein lebhaftes Hin und Her. 3 465 514 Personen haben zwischen 1925 bis 1931 allein innerhalb Berlins ihren Wohnsitz gewechselt. In erster Linie stehen die Bevölkerungsverschiebungen der Gesamtstadt, die viel lebhaftere Bewegungen darstellen, als die Zu- und Fortzüge. Der Fortzugsüberschuß wird nicht zu Recht oft als „Flucht aus der Großstadt" bezeichnet. In Wirklichkeit hat die Zahl der Fortziehenden von Jahr zu Jahr zwar abgenommen, — nur ist auch der Strom der Zuziehenden allmählich immer schwächer geflossen.

Deutschlands Volkskörper ist mitten in einer Umstellung aus einer Periode des Wachstums in eine des Stillstandes begriffen. Von der Bevölkerungsseite her ist für den Wohnungsbau allerdings noch auf Jahre mit einem starken Antrieb zu rechnen, trotz der bekannten Ueberalterungserscheinung. Bis 1950 ist noch mit einem Bedarf von 4 bis 5 Millionen Wohnungen zu rechnen. Ein bevölkerungsstrukturell bedingtes Nachlassen des Wohnungsbedarfes ist einstweilen noch nicht zu erwarten. Auf der

[53]) „Die Entvölkerung der Innenstadt", Art. im V. B. vom 6. Juli 1934.

anderen Seite ist ein aufgestauter Abbruchbedarf vorhanden. Im Krieg hat man garnicht abgebrochen, in der Nachkriegszeit (nach Karl Wagner) nur sehr wenig[54]). Verschiedene Städte zehren bereits lange von der Substanz ihres Wohnungskapitals. Deshalb ist es notwendig, alles in der Zeit der Wohnungsnot Versäumte nachzuholen.

Die statistische Erfassung des Wohnungsneubedarfes und der inneren Wanderungsbewegung einer Großstadt genügt nicht allein als Unterlage für eine richtige Boden- und Wohnungspolitik. Und besonders, ob und in welcher Weise man an einer bestimmten Stelle sanieren will, muß von dem gegenwärtigen und künftigen Charakter des in Frage kommenden Häuserblocks abhängig sein. Man muß die Tendenz seiner wirtschaftlichen Entwicklung möglichst genau in konjunktureller wie in struktureller Hinsicht zu erfassen suchen.

Der Begriff der Sanierung in der Literatur kann auf zweierlei Art gefaßt werden. Einmal kann darunter die Althaus-Sanierung verstanden sein, im Sinne einer Wiederinstandsetzung[55]), mit der Blickrichtung auf die bauliche und hygienische Vervollkommnung des einzelnen Bauwerkes. Die Altstadt-Sanierung dagegen bedeutet planmäßige Auflockerung ganzer überbebauter Blocks und Stadtteile, mit der Blickrichtung auf die Gesamtstadt. Ziel der Sanierung ist sowohl die Beseitigung von Krankheitsherden, sozialen Mißständen und Baufälligkeiten, wie zugleich die Verbesserung des Verkehrs, der Feuersicherheit und des Luftschutzes, wobei Niemeyer die Verkehrsrücksichten in die vorderste Linie stellt.

Zwei typische Fälle[56]) sind in sofern von einander zu unterscheiden, als sich eine sanierungsbedürftige Stelle in der Großstadt auf zweierlei Art herausgebildet haben kann. Grundsätzlich ist dann auch in jedem Falle ein gesondertes Vorgehen für die Beseitigung erforderlich.

---

[54]) Karl Wagner, Dürfen wir noch bauen? Schriften des Vereins für Wohnungsreform, Heft 11, Berlin 1933.

[55]) Zeitschrift: Deutsche Siedlung, 2. Jahrgang, Nr. 14, 29. Juni 1934.

[56]) Berliner Tageblatt, 1. April 1934, „Zentralblatt" (Oberregierungsrat August Schmitt, Referent in der Abteilung für Wohnungswesen im Reichsarbeitsministerium.)

Einmal finden sich in der Großstadt Stellen, an denen die ursprünglich (in der mittelalterlichen Anlage) reichlich vorhandenen Grünflächen vollständig zugebaut und überbaut worden sind, wie zum Beispiel in Braunschweig und Kassel. Hier kann es sich grundsätzlich nicht darum handeln, ganze Blocks und Straßenzüge niederzulegen, sondern lediglich darum, die Hof- und Binnenflächen von den nach und nach in immer dichterer Bebauung eingeschobenen Hinterhäusern, Schuppen und sonstigen baulichen Verschachtelungen zu reinigen, sodaß wieder genügende Licht- und Luftzufuhr geschaffen wird, während gleichzeitig historisch wertvolle Häuserblocks an der Straßenfront geschont und erhalten werden.

Daneben gibt es aber auch Gebäudegruppen jüngeren Ursprungs, die sanierungsbedürftig sind. Sie sind im Zeitalter der Entstehung des Massenmietshauses erwachsen mit der Errichtung von Hinterhäusern und Zwischenbauten in unvernünftiger Bodenpolitik. Die schlimmsten Elendsviertel Deutschlands sollen hauptsächlich in der Gründerzeit entstanden sein [57]). In diesen Fällen ist eine Wiedergutmachung meistens nicht anders möglich, als im Wege völliger Niederreißung des ganzen Gebäudekomplexes.

Beide Arten können auch zusammentreffen und sich überschneiden.

Als Sanierung im engeren Sinne wird heute der Abbruch ganzer Blocks unter gleichzeitiger Erneuerung des Straßennetzes verstanden [58]). In ganz weitem Rahmen faßt Bürgermeister Schwan den Begriff, indem er über das Wort Sanierung hinausgehend die „Erneuerung überalterter Gemeindebezirke" in den Vordergrund stellt. Das Problem gipfelt für ihn als Vertreter der deutschen Wohnungsreformer nicht darin, lediglich das vollkommen Veraltete, Verbrauchte und Morsche an Wohnungen auszumerzen. Das Ziel soll dieses sein: Alles, was im heutigen Sinne unmodern ist, was sich nicht mit heutigen hygienischen Mindestforderungen verträgt, muß erneuert und auf den Stand des heute technisch Möglichen gebracht werden, —

[57]) Der deutsche Oekonomist, Nr. 2506, Hemmungen der Altstadtsanierung, März 1934.

[58]) Schriften Deutscher Verein für Wohnungsreform, E. V. Heft 6, Die zweite Hypothek und die Sanierung der Altviertel. S. 48.

ohne daß bereits eine völlige Verwahrlosung und Unbewohnbarkeit vorzuliegen braucht.

Abgesehen davon, daß das Sanierungsproblem in der Großstadt durchaus kein einmaliges ist, das sich durch eine große Aktion etwa für alle Zeiten beseitigen ließe — sondern ein der Großstadt immanentes Problem, weil es zum wesentlichsten Teil mit den Einkommensverhältnissen verknüpft ist, — läßt sich bei vielen deutschen Großstädten in der Neuzeit die Beobachtung machen, daß sich die Dinge zu besonderer Schärfe zugespitzt haben. Dr. Robert Schmidt, Essen [59]) macht folgende Feststellung: Vor dem Kriege verschwanden etwa 40 000 Wohnungen jährlich als verbraucht durch Abbruch. Seit dem Kriegsausbruch sind aber fast gar keine Wohnungen mehr verschwunden. Neuerdings sind es etwa 12 000 jährlich. Es sind demnach etwa 650 000 abständige Wohnungen vorhanden. Bereits vor dem Kriege ist die Produktion an Kleinwohnungen, um die es sich in den Sanierungsgebieten in weitaus größtem Maße handelt, keine ausreichende gewesen. Denn die Not an zweiten Hypotheken hatte vor dem Kriege den Kleinwohnungsbau fast ganz zum Erliegen gebracht [60]), Scharfe Bau- und Wohnungskrisen erschütterten das Vertrauen. Das bedeutete indirekt eine verstärkte Beanspruchung des vorhandenen Wohnungsbestandes. In der Nachkriegszeit sind in Deutschland viele Darlehn aus der Hauszinssteuer für Instandsetzungen gegeben worden — also zur Erhaltung der Altwohnungen. Erdgeschoßwohnungen sind für Ladenumbauten freigegeben worden. Durch höhere Mieten sollte der Grundeigentümer allmählich in die Lage versetzt werden, auch die übrigen Häuserteile instand zu setzen. Wenn man die Wohnungen hygienischer gestalten [61]) wollte, — und die Notwendigkeit wurde gerade durch die Folgen der Wohnungsnot um so dringender — dann konnte man aus Sparsamkeitsgründen

---

[59]) Dr. Robert Schmidt, Essen, Vorschläge für die weitere Ausgestaltung des Reichsgesetzes über Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. 9. 1933 (Manuskript im D. V. f. Wohnungsreform).

[60]) Schriften d. D. V. f. Wohnungsreform, Die zweite Hypothek etc. S. 17.

[61]) Internationaler Verband für Wohnungswesen und Städtebau, Band 1, Vorberichte, Berlin 1931. Artikel: Jürgen Brandt, Die Beseitigung verwahrloster Wohnviertel in Deutschland, S. 75.

nur versuchen, den Altbesitz so weit wie möglich zu verbessern. Denn der akute Wohnungsmangel verbot es von selbst, den vorhandenen Wohnungsbestand zu vermindern. So mußte man sich mit vorübergehenden Hilfsmitteln begnügen. Solange noch keine größeren Mittel für die Sanierungen vorhanden waren, konnte nach und nach im wesentlichen nur eine gewisse Säuberung und Auslichtung zu eng bebauter Stadtteile in Angriff genommen werden. Wenn auch eine bessere Luftzufuhr auf diese Weise erzielt werden konnte, — im übrigen mußte man sich darüber klar sein, an den hygienischen Verhältnissen in der einzelnen Wohnung wenig gebessert zu haben. Dringend notwendige Straßendurchbrüche mußten hier und da vorgenommen werden, während eigentliche Sanierungen großen Stiles völlig hintenan gestellt werden mußten und auch heute keinesfalls in wünschenswertem Umfange durchgeführt werden können. Anders lagen die Dinge während des wirtschaftlichen Aufstieges in Deutschland. In der Vorkriegszeit konnten zahlreiche Städte ohne fremde Hilfe sanieren, weil sie finanziell kräftig waren. Die große Verarmung der Kommunen ist erst durch Inflation, Deflation und Krise vollständig gemacht worden und hatte den absoluten Stillstand der Sanierung zur Folge. Zuletzt hatte nur noch Kassel großzügige Sanierungsmaßnahmen im Programm.

Im Ausland aber finden wir größere Aktionen in Aussicht genommen. Zahlreiche Städte haben Fünf-Jahrespläne aufgestellt. In England sollen in den nächsten Jahren ¼ Million Häuser niedergerissen werden. Mit einem Kostenaufwand von 95 Millionen Pfund wird dabei gerechnet [62]). In Paris sollen 17 „slums" mit 200 000 Be-

[62]) So heißt es in einem Artikel über das englische Slum-Problem: (Kreuz-Zeitung vom 1. August 1934, Nr. 177) „Und dann das Schlimmste: Das unaussprechliche Insekt, wie man es bezeichnet, die Bettwanze. Den Bann des Schweigens, der das Treiben dieses Eindringlings in der Presse, in der Londoner Gemeindeversammlung, im Unterhause bisher umgeben hat, hat erst dieser Tage im Hause der Lords Lord Crawford durchbrochen. Er zeigte die Gefahren auf, die das stetige Vordringen dieses Schmarotzers für immer weitere Teile Londons mit sich bringt. Nach seinen Angaben sind von einer Gesamtbevölkerung Londons von etwa 7 Millionen schon heute reichlich 2 Millionen in Häusern und Wohnungen untergebracht, in denen die Bettwanze sich eingenistet hat. Weitere 2 Millionen stehen in dau-

wohnern saniert werden. Die vorläufigen Kosten sind mit einer Milliarde Francs beziffert. In Italien, Holland, USA bestehen ebenfalls Pläne.

Trotz der starken finanziellen Einengung der Gemeinden und des Reiches in Deutschland, ist das Problem aus staats-, bevölkerungs-, verkehrs-, verteidigungs- und arbeitsmarktpolitischen Gründen nicht zu umgehen. Sachverständige Kreise nennen auch hier zwei Fünf-Jahrespläne, in denen jährlich etwa 40 000 bis 50 000 Wohnungen zu sanieren sind. Diese Pläne sind in das Arbeitsbeschaffungsprogramm der Reichsregierung [63]) aufgenommen, während gleichzeitig 16 Millionen für die Durchführung bereitgestellt sind. Es fehlt aber bisher noch an den notwendigen statistischen Unterlagen, um den Gesamtbedarf an sanierungsbedürftigen Wohnungen feststellen zu können. Darauf allein aber kann sich ein wirkliches Sanierungsprogramm aufbauen. Die Verhältnisse in verschiedenen Städten liegen völlig ungleich. Manchmal braucht wie gesagt nur ein zugebauter Kern innerhalb eines Häuserblocks freigelegt zu werden. In solchem Falle braucht man nicht allzuviele Menschen auszusiedeln; Beispiele dafür sind Braunschweig und Kassel, wo von 26 000 Menschen nur 6 000 umzusiedeln sind. In Frankfurt a. M., Hamburg, Magdeburg dagegen sind ganze Blocks zu beseitigen. Mindestens die Hälfte der Bewohner ist hier auszusiedeln, — und die Kosten sind naturgemäß viel höher. Die Schätzung der Kosten bei einer Sanierung [64]) von 40 000 bis 50 000 Wohnungen soll jährlich = 200 bis 250 Millionen für Abbruch, Umbau, Neubau, Abfindungen betragen. Da die öffentliche Hand den größten Teil der Kosten zu tragen hätte, sind viele Pläne bis jetzt gescheitert. Um Reichsmittel, wie verlorene Zuschüsse

---

ernder Gefahr, daß ihre Wohnung von dem Ungeziefer angegriffen wird. Und wo die Wanze sich breit macht, da flieht, wer es irgend bezahlen kann, und es entstehen neue „Slums". Denn „Slums" sind heute nicht Verbrecherviertel, sondern die Wohngegenden, in denen die, die die hohen Mieten für anständige, reinliche und gesundheitlich einwandfreie Wohnungen nicht bezahlen können, eine Zuflucht suchen". —

[63]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Heft 3, 32. Band, 10. Februar 1934, S. 48.

[64]) Der Deutsche Oekonomist, Nr. 2506, März 1934, Hemmungen der Altstadtsanierung.

oder Darlehn haben sich bemüht: Frankfurt, Kassel, Braunschweig, Hildesheim, Göttingen etc. Pläne liegen auch in anderen Städten bereits vor.

Uebervölkerte Viertel haben oft eine Dichte von 1 000 Menschen auf einem Hektar; sie soll möglichst auf 150 bis 200 je Hektar herabgesetzt werden.

Im folgenden sollen einige Sanierungsbeispiele skizziert werden, um vielleicht zu einigen allgemeinen Ergebnissen für die Praxis der Sanierung zu gelangen.

Ein bekanntes Beispiel ist die Sanierung von Kassel. Von Durchbrüchen und größeren Abbrüchen ist die Stadt bisher verschont geblieben. 1926 begann man mit der Freilegung von Baublöcken, der Beseitigung von Seiten- und Quergebäuden. Das Ziel war die Erhaltung der Altstadt als Ganzes und als Stadtbild. Um dieses Ziel auch zu erreichen, mußte man in Erwägung ziehen, eine Ersatzstraße für den Fernverkehr zu bauen, um die alte Straße zu entlasten und für den Fußgängerverkehr frei zu lassen. Die Kosten dafür werden weniger als halb so hoch errechnet, als wenn man die Blocks völlig abreißen müßte [65]). In Kassel waren die Schwierigkeiten der Sanierung in sofern verhältnismäßig verringert, als die Grundstückseigentümer die Vorteile der Sanierung allmählich selbst erkannten und seltener verlangten, daß die Stadt die fraglichen Grundstücke ankaufte. Die Stadt zahlte daher nur die Abbruchskosten und die Kosten für kleine Ersatzbauten, sowie Abfindungen für ausfallende Mietsrente. Von der Stadt wurden auf diese Weise jährlich 150 000 RM aufgewandt, die fast ganz als verlorene Zuschüsse zu betrachten sind. — Ein weiteres in Kassel angewandtes Mittel bestand in Instandsetzungszuschüssen [66]), die unter der Bedingung gegeben wurden, die Hinterhäuser abzubrechen. Bei starker Baufälligkeit ist eine Niederlegung auch durch die Polizei angeordnet worden. Die Stadt will möglichst viele Altwohnungen erhalten und hat für diesen Zweck einen Fonds gebildet, aus Ablösungsbeträgen für die Umwandlung von Wohn- in Geschäftsräume während der Wohnungszwangswirtschaft.

Auch in Braunschweig will man möglichst das Stra-

---

[65]) Zeitschrift für Kommunalwirtschaft, Nr. 21/22, 1933.
[66]) Deutsche Bauzeitung, Heft 35, 30. August 1933.

ßenbild erhalten. Hier ist die Altstadt erst spät verbaut worden. Trotzdem handelt es sich auch hier weniger um die Niederlegung ganzer Blocks als darum, Zwischenbauten und Hinterhäuser zu beseitigen. 20 bis 25% der vorhandenen Wohnungen fallen trotzdem dabei weg. Die Aufwendungen, die in einer Höhe von 50 Millionen für die Sanierung erforderlich wären, müßten fast ganz als verlorene Zuschüsse betrachtet werden. 1933 hat man mit der Sanierung begonnen. Fünf Wohnblocks sind es, die hier in Frage kommen. Sie enthalten 1411 Wohnungen. Davon geraten durch die Sanierung 352 ganz in Fortfall. Die durchschnittlichen Kosten für die Sanierung einer Wohnung betragen 1 500 RM, — bei Zugrundelegung der jetzt vorhandenen Wohnungen. Die Gesamtkosten werden errechnet auf 2 115 000 RM, — ohne die Kosten für Ersatzbauten, die noch außerdem weitere 1,4 Mill. schätzungsweise betragen dürften.

Stettin ist als Beispiel einer ehemaligen Festungsstadt zu erwähnen. Hier sind die Grundstücke sehr tief geschnitten mit schmaler Straßenfront. Sie sind sehr stark baulich ausgenutzt. Auch hier ist eine Auslichtung der Baublöcke geplant, sowie die Abtragung hoher Geschosse.

In Frankfurt a. M. liegen die Verhältnisse schwieriger. Hier müssen trotz Rücksichtnahme auf historisch wertvolle Bauten in einigen Fällen doch ganze Blocks niedergelegt werden, um den Anforderungen des wachsenden Verkehrs Rechnung zu tragen. Für diese Stadt soll eine gemeinnützige Bauvereinigung als Träger[67]) der Sanierung erwogen werden, während für Kassel an die Bildung von Zwangsgenossenschaften gedacht wurde.

In den erwähnten Städten wie auch noch in verschiedenen anderen haben die Sanierungsaktionen und Planungen bisher keinen allzu großen Umfang erreicht. Umfangreichere Sanierungen sind dagegen aus Hamburg und Berlin bekannt. In Hamburg ist nach dem Kriege die südliche Altstadt saniert, 1120 Wohnungen sind geräumt, 3900 Menschen anderweitig untergebracht worden. Seit 1923 erfolgte eine Wiederbebauung der bereinigten Fläche mit Kontorhäusern. Die Grundstücke, die für den Bau großer

[67]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Heft 3, 32. Band, 10. Februar 1934.

Geschäftshäuser zugelassen wurden, vergab man entweder gegen Wiederkaufsrecht in 90 Jahren oder im Erbbaurecht. Für die Umquartierung der Bewohner sind fünf Millionen aus Anleihemitteln zur Verfügung gestellt, während Hauszinssteuermittel nicht zur Verwendung kommen sollen.

Ueber die neuen Sanierungen des Hamburger Gängeviertels geht aus der Bauwelt[68]) hervor, daß 1933 ein Staatskommissar für die Sanierung ernannt worden ist. Zuerst sind diejenigen Grundstücke in Angriff zu nehmen, und von baufälligen Gebäuden zu säubern, die von den Eigentümern freiwillig angeboten worden sind. Auf Grund von Rentabilitätsberechnungen der neu zu erbauenden Häuser ist ein Durchschnittspreis festzulegen. Die Ankäufe werden nach einer Wertermittlung des amtlichen städtischen Grundwertamtes getätigt. Ein besonderes Gesetz soll die Bodenspekulation unterbinden. Nur im Notfall soll vom Enteignungsrecht Gebrauch gemacht werden. Das Hamburger Enteignungsgesetz vom 26. 4. 1912 wird ergänzt durch die Bestimmung einer „angemessenen Entschädigung", die auch anstatt in Geld teilweise in Grund und Boden bestehen kann. Soweit sie Geldentschädigung ist, erfolgt sie auf Antrag einer Finanzdeputation längstens auf fünf Jahre nach der Enteignung gegen hypothekarische Sicherstellung. Im Gängeviertel sind keine Kontorbauten zu errichten, sondern das ganze Gebiet ist mit Kleinwohnungen und kleinen Läden zu bebauen. Zuerst hatte man die Absicht, an Stelle der abgerissenen Häuser solche mit vier bis fünf Stockwerken neu zu errichten. Man änderte aber die Sanierungspläne dahin, daß man nur drei bis vier Geschosse bauen wollte, verhältnismäßig niedrige Häuser im Zeilenbau. Im ersten Bauabschnitt werden 636 Wohnungen erstellt, davon die Hälfte Einzimmerwohnungen zu Mietspreisen von 22 bis 25 RM. Die zweite Hälfte soll sich aus Zwei- bis Zweieinhalbzimmerwohnungen zusammensetzen[69]). Die Arbeiterfamilien sollen in den neuen Wohnungen nicht mehr Miete zahlen müssen als in den alten. Außerdem sind in den neuen Häusern ausreichende Gas- und Luftschutz-

[68]) Bauwelt, 1933, Heft 19, 23, 31, 40.

[69]) Zeitschrift für Wohnungswesen, 31. Band, Heft 15, 10. August 1934.

keller einzubauen. Etwa 12 500 Menschen sind von der Sanierung betroffen. Von diesen sollen nur etwa 9 000 an der selben Stelle bleiben. Die übrigen sind entweder in leerstehenden Wohnungen oder in Stadtrandsiedlungen unterzubringen. Zeitweise hat man in diesem Zusammenhang auch den Gedanken einer Sanierungslotterie erwogen. In Hamburg ist die Sanierung nach einem einmaligen und mißglückten Versuch eines Privatunternehmens Sache der Stadtgemeinde. Sie führt allerdings in eigener Regie nur den ersten Akt der Sanierung durch, nämlich den Grundstücksankauf, Abbruch und neuen Straßenbau, — nicht aber die Wiederverwertung der neugewonnenen Baustellen [70]). Die Träger der Neubesiedlung sollen Privatunternehmer sein. Ein Architektenwettbewerb sollte ursprünglich stattfinden, auch in der Frage der Finanzierung. Man kam aber davon ab, und die Architekten haben sich für die Sanierungsvorbereitungen ehrenamtlich zur Verfügung gestellt. Die Abbruchsarbeiten sollen in der Hauptsache vom Arbeitsdienst zu leisten sein. Für die Kanalisierung sind bescheidene Staatshilfen in Aussicht gestellt worden. An die Schaffung eines Realkreditinstitutes ist gedacht, das für zweite Hypotheken unter staatlicher Garantie Pfandbriefe ausgeben soll. Und zwar sollen diese Teilbeträge von 50 bis 100 Mark umfassen, damit auch die kleinen Sparer als Geldgeber herangezogen werden können. Die Hamburger Sparkasse hat eine Million zur Verfügung gestellt. — Die Kosten des ersten Bauabschnittes werden auf 3,4 Millionen geschätzt. Dazu treten für Straßenbau und Grünanlagen 200 000 RM. Die Ergebnisse sind bis jetzt so gewesen, daß beispielsweise der Durchbruch der Kaiser-Wilhelmstraße einen Verlust von 3,7 Millionen ergab, — oder 60% des für den Ankauf verwendeten Kapitals. Die Sanierung der südlichen Altstadt weist ebenfalls den gleichen Verlust von 60% aus, während beim Durchbruch der Mönckebergstraße 4% des verwendeten Ankaufskapitals verloren war.

Daraus ergibt sich, daß selbst im günstigsten Falle mit einem Verlust zu rechnen ist. Es hat sich ferner gezeigt, daß der Verlust um so geringer ist, je vollständiger

[70]) Freie Deutsche Akademie des Städtebaues, Vorträge auf der Tagung gelegentlich der 7. Hauptversammlung am 31. August 1929, Berlin 1930.

ein saniertes Altstadtgebiet zur Geschäftsstadt wird. Auch wirkt sich ein elastischer Bebauungsplan, der möglichst wenig Zwangsschablone anwendet und auch individuellen Wünschen Spielraum läßt, vorteilhaft aus. Ferner hat es sich als günstig erwiesen, wenn man die Grundstücke möglichst ohne Zwang freihändig ankaufen konnte.

Als Beispiel der Stadt Berlin soll im folgenden auf die Sanierung der Linienstraße eingegangen werden, wie sie als Vorschlag in einer Denkschrift[71]) der Stadt Berlin niedergelegt ist.

Die Sanierung der Linienstraße ist als erstes Sanierungsvorhaben der Stadt Berlin anzusehen, das von größerem Ausmaß ist. Es handelt sich um die Gegend des ehemaligen Scheunenviertels, dessen größter Teil schon vor dem Kriege der Volksbühne gewichen ist. Die Linienstraße ist noch ein letzter Rest aus der Vorkriegszeit. Das Sanierungsproblem wird hier von der sozialen Seite gefaßt. Im Wege der Auflockerung will man neue Wohnbauten schaffen, während neue Verkehrsstraßen hier nicht in Frage kommen. Der Horst-Wessel-Platz soll zum Ehrenhain umgeschaffen werden. Der vorhandene Wohnblock mit einer Tiefe von 44 m ist verhältnismäßig schmal, Hinterhäuser spielen hier keine Rolle. Trotzdem ist eine völlige Beseitigung aller Gebäude erforderlich. Es handelt sich um 15 Grundstücke, um eine 72,3%ige Ausnutzung der Fläche. Einige Grundstücke sind fast vollständig zugebaut. Die Zahl der Stockwerke ist verschieden, vier bis fünf Stock sind die Norm. Die Häuser entstammen hier zwei Zeitepochen. Die Vordergebäude, die am ältesten sind, entstammen der zweiten Hälfte des 18. oder der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die Hof- und Nebengebäude sind alle nach 1830 errichtet. Man verfolgt mit dieser Sanierung zugleich rassisch-politische Zwekke. Man will die ostpolnischen Nichtarier, die hier zu einem starken Prozentsatz vertreten sind, vertreiben. — Die Häuser der Linienstraße sind einfach und ohne großen Aufwand gebaut. Starke bauliche Abnutzung liegt vor. Zu erwähnen sind beispielsweise stark abgetretene Treppen-

[71]) Denkschrift über die Sanierung der Linienstraße und Lothringerstraße in Berlin — Mitte Februar 1934, (im V. f. Wohnungsreform).

stufen und Flure, Fugen der Fußböden, faulende Fensterrahmen. Seit Jahren erfolgte keine Instandsetzung durch den Wirt. Im Laufe der Zeit hat sich eine starke Ueberbelegung der Wohnungen herausgebildet. In den achziger Jahren hatte jede Wohnung im Durchschnitt drei bis fünf Zimmer mit Küche. Allmählich wurden die Wohnungen immer kleiner, je mehr die Straße zum „Ghetto" wurde. Die Wohnung mit zwei Zimmern und Küche ist mit 44,6% vorherrschend. Daneben sind zahlreiche Ein-Zimmerwohnungen vorhanden. Auf 215 Wohnungen mit kleinen Zimmerflächen kommen 600 Bewohner. Die Bauweise wird als unzweckmäßig bezeichnet. Die Vorplätze und Treppen sind zu eng, steil, schmal und dunkel. Teils herrscht starke Feuergefährlichkeit, teils Schwamm, Feuchtigkeit und Nässe. Die Installierungen sind oft nur leichtsinnig vorgenommen. Es handelt sich um ein fast reines Wohnviertel, das mit kleinen Werkstätten und Läden durchsetzt ist. Ein Wechsel der Eigentumsverhältnisse hat hauptsächlich in der Inflation stattgefunden. Von den 15 Häusern sind 11 in jüdischen Händen. Der Gesamthandelswert der Grundstücke wird vom zentralen Vermessungsamt der Stadt Berlin 1934 auf 514 000 RM geschätzt, — niedrig gegriffen. Der Jahresmietertrag für sämtliche Gebäude auf 107 780,88 RM; er ist etwas niedriger als 1914. Die Grundstücke sind mit Hypotheken und mit unverzinslichen Grundschulden belastet bis zur Höhe von 64% des Handelswertes. Diese Belastung liegt durchaus innerhalb der normalen Grenze. Die Belastung an Hypothekenzinsen und Steuern beträgt jährlich 80% des Mietertrages. Abzüglich der Hauszinssteuer sind es 45%. Es wird angenommen, daß für die Erhaltung des Gebäudes 10% verausgabt werden. Nachweislich sind aber an den meisten Gebäuden in den letzten Jahren gar keine Reparaturen vorgenommen worden. Setzt man trotzdem 10% dafür ein, so ergibt sich eine Verzinsung von 7,5% des gesamten Kapitals. Dieser Satz ist hoch in Anbetracht des schlechten Zustandes der Wohnungen und der schlechten Lage. Bestätigt wird mit dieser Tatsache aber, daß gerade die Elendsviertel verhältnismäßig günstige Erträge erbringen, während gute Wohngebäude vielfach notleidend sind. Die finanzielle Seite der Sanierung ist so gedacht, daß die Uebernahme der Grundstücke durch

die Gemeinde erfolgen soll. Dabei wird angenommen, daß an der Schätzung des zentralen Vermessungsamtes für den Gebäudewert keine Abstriche infolge schlechten baulichen Zustandes gemacht werden. Der Gesamtkostenaufwand wird folgendermaßen errechnet:

| | |
|---|---|
| Grunderwerb | 520 000 RM |
| Zuschläge für unvorhergesehene Erhöhung der Enteignungskosten | 235 000 RM |
| Abrißkosten | 165 000 RM |
| Kosten bis zur Freilegung | 920 000 RM |
| Aufwand für Neubau | 2 100 000 RM |

Nach der Neubebauung wird eine schnelle vollständige Vermietung angenommen mit günstigen Mieten, da die Wohnungen jetzt hochwertiger werden. Als Gesamtmietsertrag können angesetzt werden 180 000 RM

Nach Abzug von Betriebs-, Unterhaltungskosten und Steuern in Höhe von 41 000 RM
bleibt Rest 139 000 RM

Bruttoüberschuß. Verzinsung und Tilgung für die Neubauten zu 6,5% 131 000 RM

Darüber hinaus eine Bodenrente von 8 000 RM

Damit kann ein Grundstückspreis von 18 RM pro qm 123 000 RM
verzinst werden. Nicht verzinsbar sind die restlichen Aufwendungen für Grunderwerb und Freilegung in Höhe von 920 000 RM
abzüglich 123 000 RM
rund 800 000 RM

Mittel werden von der Gemeinde nicht zur Verfügung gestellt und müßten von dritter Seite aufgebracht werden;

das sind also 920 000 RM
Der Teilbetrag von 123 000 RM
wäre als verzinsliches Darlehen zu geben. Der Rest von 800 000 RM müßte als verlorener Zuschuß zu betrachten sein. Träger der Neubaufinanzierung müßte eine gemeinnützige Gesellschaft sein unter Inanspruchnahme von Reichsbürgschaft und Hypotheken von dritter Seite, und unter Einsetzung des Eigenkapitals der Gesellschaft. Dreihundert Wohnungen sollen auf diese Weise erstellt wer-

den. Das sind mehr, als vorher da waren. Denn vorhandene bauliche Lücken werden jetzt mit ausgenutzt. Eine Herabzonung von sechs auf vier Stock ist vorgesehen. Der ganze Gebäudekomplex soll in günstiger Nord-Süd-Lage in Form eines T errichtet werden. Die Umsiedlungsfrage der Bewohner zu erörtern würde zu weit führen. Die Mietskosten für eine Wohnung in den 220 in Frage kommenden Wohnungen schwanken zwischen 20 und 60 RM. Auch in den Neubauten sollen Kleinstwohnungen geschaffen werden, weil die Familien klein und wenig leistungsfähig in Bezug auf ihr Einkommen sind.

Es folgt nun als letztes Beispiel ein weiteres Berliner Projekt in der Gips-Sophienstraße, das in den Rahmen der Arbeitsbeschaffungsvorschläge hineingehört[72]).

Das Projekt fordert:

1. Abbruchreife Häuser sind niederzulegen,

2. ein Teil der neugewonnenen Fläche ist in Grünflächen zu verwandeln,

3. der Rest ist „hochwertiges Bauland", das entweder freihändig verkauft wird oder von der öffentlichen Hand teils mit Wohnungen teils mit Geschäfts-, Büro- und Arbeitsräumen neu bebaut wird. Grundsätzlich werden folgende Forderungen aufgestellt: Nur solche Grundstücke sind zu sanieren, in denen die Kosten durch in der Folge eintretende Bodenwertsteigerungen getragen werden können. Sie müssen verwahrlost und entwertet sein. Sie müssen in der Nähe von geschäftlich belebten Gegenden gelegen sein. Die Wertminderung darf nicht auf schlechte Verkehrslage sondern lediglich auf Verwahrlosung zurückzuführen sein. Die Grundstücke nehmen dann später einen „ihrer Lage entsprechenden" Preis an. Diese Gebiete müssen im Zuge von fehlenden und dringend benötigten Hauptverkehrsstraßen liegen, die diese Gebiete sowohl mit benachbarten Geschäftsvierteln als auch mit zugeordneten Wohn- und Arbeitsquartieren verbinden können, sodaß nach Ausbau dieser Straßen ohne weiteres eine belebte Verkehrs- und Geschäftsgegend entsteht.

---

[72]) Arbeitsbeschaffung, eine Gemeinschaftsarbeit, S. 128, 129 f.

„Die Berliner Sanierungsgebiete.[73])

Ein sanierungsbedürftiges Gebiet liegt zwischen Berlin-Wedding und Berlin O, das am Hackeschen Markt und am Alexanderplatz die City berührt, einerseits von geschäftlich sehr belebten, andererseits von gänzlich verwahrlosten Teilen durchsetzt ist, und in denen Durchgangslinien für den Arbeits- und Geschäftsverkehr zwischen Berlin-Wedding, Alexanderplatz und Berlin O fehlen. Dieses Gebiet entspricht also genau den gestellten Bedingungen. Aehnliche Gebiete gruppieren sich um den Schlesischen Bahnhof, den Moritzplatz, Potsdamer Bahnhof und alten Westen.

Die Kosten der Sanierung.

Sie wurden an dem Beispiel des Sanierungsgebietes Gips-Sophienstraße durchgerechnet.

1) 120 000 qm Grundstücke aufkaufen, bzw. enteignen mit voller Entschädigung der Grundbesitzer und Ablösung der Hypotheken, p. qm 45 RM = 5 400 000 RM.

Bemerkung:

Der Preis von 45 RM ist aus Sicherheitsgründen höher gegriffen, als der im Gebiete Gips-Sophienstraße heute übliche Preis. Er ist als Durchschnittspreis anzusehen, gültig für alle Sanierungsgebiete, die zum Teil dichter bebaut und mithin teurer sind. Auf Grund der Angaben der Zweigstelle Königstadt des Bundes Berliner Hausbesitzer, wonach in der Sophienstraße die Häuser mit der 3½ fachen Jahresmiete pro qm Geschoßfläche im Durchschnitt nicht mehr als 6 RM beträgt; unter Zugrundelegung von 1,50 qm Geschoßfläche pro Quadratmeter Grundstück errechnet sich, daß ein qm Grundstück einen Mietwert von 9 RM und mithin einen Verkaufswert von 31,50 RM hat. Nach Angabe des Zentralvermessungsamtes hatten die Grundstücke einen Friedenswert von 140 RM; im Jahre 1929 wurden nur 45 RM erzielt, (woraus schon die sehr große Entwertung zu ersehen ist.) Seit 1929 wurden dort überhaupt keine Grundstücke mehr verkauft. Die Beleihung beträgt hier nur das 2½-fache der Jahresmiete, also per

[73]) Von dieser Stelle ab wörtlicher und vollständiger Auszug aus der Arbeitsbeschaffungsarbeit, S. 129 ff.

qm 22,50 RM; auf dem Sanierungsgebiet lastende Hypotheken betragen beispielsweise also nur rund drei Millionen.

| | |
|---|---|
| 2) 600 000 cbm alte Gebäude abbrechen, 1 RM p. qm = | 600 000 RM |
| 3) 60 000 qm Grünflächen neuherstellen, 10 RM p. qm = | 600 000 RM |
| 4) 1000 lfdm Straße neuherstellen, à 300 RM p. Str. = | 300 000 RM |
| 5) 1000 lfdm Straße verbreitern, à 100 RM p. Str. | 100 000 RM |
| | 7 000 000 RM |

1 qm Sanieren kostet also ca. 58 RM. Bei der Sanierung werden im vorliegenden Falle beispielsweise ca. 42%, d. i. 50 000 qm, neues Bauland gewonnen; es kostet somit der Quadratmeter Bauland hochgerechnet 140 RM.

Es ist hochwertiges Bauland, an Grünflächen gelegen, die den Gebäuden reichlich Licht und Luft geben; daher Mindestausnutzung: 60% des Baulandes mit fünf Geschossen. Sein Wert wäre daher vergleichbar mit dem Wert der Grundstücke an der benachbarten Rosenthaler Straße, der vor dem Kriege über 500 RM und heute immer noch gegen 300 RM beträgt. Es liegt somit in der Sanierung dieses Gebietes ein Gewinn an Bodenmehrwert von 160 RM per Quadratmeter Bauland bezw. von insgesamt 8 000 000 RM. Die Sanierung kann also unter Umständen ein ausgezeichnetes Geschäft sein.

Kosten und Mieten der Neubauten.

| | |
|---|---|
| 50 000 qm Bauland | 7 000 000 RM |
| 540 000 cbm umbauter Raum (unter Annahme von fünf Geschossen à 30 000 qm zum Preise von 25 RM pro Kubikmeter | 13 500 000 RM |
| | 20 500 000 RM |

Dabei wurden erzielt: insgesamt 120 000 qm Nutzfläche, davon 35 000 qm Läden, Geschäftsräume und Wohnungen mit zusammen 3 400 Zimmern zu je 25 qm einschließlich Nebenräumen.

Die Kosten für 1 qm Nutzfläche betragen bei der Gesamtsumme von 20 500 000 RM = 170 RM.

Der Mietpreis für 1 qm Nutzfläche:

| | | |
|---|---|---|
| ½% von 170 RM für Reparaturen | = | 0,85 RM |
| ½% von 170 RM für Verwaltung | = | 0,85 RM |
| 3% Amortisation in 33 Jahren | = | 5,10 RM |
| 10% der Miete für Mietsausfall | = | 0,70 RM |
| Miete für 1 qm Nutzfläche | = | 7,50 RM |

unter der Voraussetzung von zinslosem Geld.

Jahresmiete für eine Wohnung je Wohnzimmer also 190 RM. Für die Läden kann aber ein weit höherer Mietssatz angenommen werden, mindestens 80 RM p. qm, ein Preis, der in minderwertigen Gegenden bezahlt wird. Es liegt somit in der Vermietung der 35 000 qm Läden und Geschäftsräume ein Gewinn von 2 400 000 RM, d. i., bezogen auf die Gesamtkosten, eine Rente von 12%, die der Verzinsung, bzw. der beschleunigten Amortisation zugute kommen kann, die aber zum größten Teil voraussichtlich wieder verloren geht, da einerseits die Reparaturen voraussichtlich ½% übersteigen werden, andrerseits eine Miete von 190 RM je Wohnzimmer in der Regel nicht erreicht wird."

Wenn im vorliegenden Beispiel davon gesprochen wird, daß die Sanierung unter Umständen ein „ausgezeichnetes Geschäft" sein kann, so soll die Durchrechnung zweifellos einen Beweis für die privatwirtschaftliche Rentabilität erbringen. Dieser Beweis ist aber nicht als gelungen anzusehen.

Die Verfasser selbst halten eine privatwirtschaftliche Rentabilität offenbar auch garnicht für möglich. Denn anders hätte die Voraussetzung, daß zinsloses Geld von der öffentlichen Hand gestellt wird, gar keinen Sinn. Hinten herum wird allerdings versucht, durch eine unmögliche Annahme — Ansatz zu vieler Geschäfts- und Büroräume und zu hoher Miete für diese — eine Rentabilität herauszurechnen. Aber selbst bei dieser unmöglichen Annahme ziehen die Verfasser die Rentabilität in Zweifel.

Neben dem dauernden Zuschuß zinslosen Geldes — bei 6% von 20 Millionen rund 1,2 Millionen jährlich — muß der Belastung der öffentlichen Hand hinzugerechnet werden der Verzicht auf die Hauszinssteuer und auf die Grundsteuererträge der Neubauten, die in die Unkostenrechnung nicht eingesetzt sind, da sie nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen nicht erhoben werden, bezw. ruhen. Es handelt sich um einen Zuschuß von minde-

stens einer halben Million, sodaß die öffentliche Hand jährlich mindestens mit einem Zuschuß von 1,7 Mill. rechnen muß.

Die Rechnung ist aber auch in sich — soweit man das bei ihrer oberflächlichen Aufmachung nachprüfen kann — unrichtig. Nach sachverständigem Urteil[74]) sind die Baukosten um 2 Millionen zu niedrig und die Ausnutzung für Wohnräume um rund 1000 zu hoch eingesetzt worden. Selbst wenn man aber die Errechnung der Kosten und Mieten der Neubauten als richtig unterstellt, so ist es ausgeschlossen, daß fast ein Drittel der Nutzfläche für Läden und Geschäftsräume Verwertung finden kann. Eine derartige Ausnutzung, die sowohl das gesamte Erdgeschoß wie die erste Etage umfassen würde, ist nur in ganz wenigen Hauptgeschäftsstraßen möglich, nicht aber in einer Gegend, die nach dem Plane selbst auch Wohngegend sein soll. Hier ist ein Mietssatz von 80 RM pro qm nicht zu erzielen. Selbst wenn man statt dessen 40 RM je qm konzediert und 20 000 qm an Stelle von 35 000 qm Ausnutzung für Läden und Geschäftsräume — eine Annahme, die auch noch wesentlich überhöht ist, — läßt sich nur eine Rente von 3% anstatt 12% errechnen. Aber auch diese unzureichende Rentierung wird, da nach Ansicht der Verfasser ein Mietspreis von 190 RM nicht erzielt werden wird, und die Unkosten zu niedrig eingesetzt sind, aufgezehrt.

Zugunsten der Verfasser muß gerechnet werden, daß die Herstellung von Grünflächen, die Neuanlage und Verbreiterung von Straßen ganz oder mindesten zum erheblichen Teil außerhalb des Projektes Platz zu finden hat, denn es ist eine öffentliche Angelegenheit.

Das ganze Projekt läßt sich allenfalls unter dem Gesichtspunkt der „Arbeitsbeschaffung" werten, die von vorn herein und in jedem Falle auf die Finanzierung der öffentlichen Hand angewiesen ist.

Die Verfasser versuchen anscheinend einen Nutzen aus der Wertsteigerung des Grund und Bodens in der Zukunft zu errechnen, indem sie den Wert des Baulandes mit dem der benachbarten Rosenthalerstraße in Vergleich setzen; abgesehen davon, daß man Grundstückswerte aus

---

[74]) Errechnung eines Architekten.

einer belebten Geschäftsstraße nicht denen gleichsetzen kann, die in einer Seitenstraße wenn auch in allernächster Nähe möglich sind, wird der Wert eines Grundstücks einzig und allein durch die aus ihm erzielbare Rente bestimmt. Eine Rente ist aber nicht zu errechnen.

Alle gegebenen Zahlenbeispiele sollen nur einen Begriff von der Größe der in Frage kommenden Objekte vermitteln. Im übrigen sind sie mit großer Vorsicht zu werten, weil sie sich nicht nur innerhalb kurzer Zeit völlig verändern, sondern von zahllosen Einzelfaktoren und Preisen so entscheidend beeinflußt werden können, daß sich das ganze Ergebnis verschiebt.

Die Kosten werden sich in der Regel aus folgenden Hauptposten zusammensetzen:

Geländeerwerb durch Ankauf oder Enteignung,

Ablösung der hypothekarischen Belastung, sofern nicht zu erreichen ist, daß die Hypotheken ganz oder zum Teil auf das neue Objekt übertragen werden,

Freimachung der Gebäude durch Schaffung von Ersatzräumen für die Bewohner. (Diese Voraussetzung gilt nur in einer Zeit der Wohnungsnot.)

Umzugsbeihilfen,

Entschädigung für ansässige Gewerbetreibende im Falle, daß langfristige Verträge vorliegen, — für die Dauer oder für eine Uebergangszeit,

Abbruch der alten Gebäude,

Bau neuer Straßen mit sämtlichen Anlagen,

Geländeeinebnung und Aufhöhung,

Spesen beim Verkauf des neuen Baulandes,

Kosten für die Beschaffung von Hypotheken und Restkaufgeldern für die Neubauten,

Miet- und Zinsverluste während der Durchführung.

Ein einheitliches Schema für Sanierungen ist nicht aufzustellen, weil die örtlichen Gegebenheiten und sonstigen Voraussetzungen in jeder Stadt gänzlich verschieden sind.

Jede Sanierung hat bisher auch im günstigsten Falle Zuschüsse der öffentlichen Hand erfordert, zum Teil außerordentlich hohe Beträge. Eine wirkliche Sanierung kann sich — nach Niemeyer — nicht wirtschaftlich tragen. Es wird sich also bei der Frage der Finanzierung nicht darum handeln, sie auf eine rein privatwirtschaft-

liche Basis zu schieben. Das Problem wird sein, in welchem Maße die Zuschüsse der öffentlichen Hand eingeschränkt werden können.

Zwei grundsätzliche Voraussetzungen sind für die Sanierung denkbar:

a) Entweder man saniert bei aufsteigender Konjunktur. Dann besteht die Aussicht, daß sich die Sanierung wenigstens bis zu einem gewissen Grade selbst finanziert, — in der Zukunft gesehen. Von dieser Voraussetzung, die er als sicher gegeben annimmt, geht (wahrscheinlich) auch Martin Mächler aus, wenn er sagt, die weitverbreitete Annahme sei nicht einzusehen, daß Selbstfinanzierung der Sanierung unmöglich sein. Es müssen neue Werte geschaffen werden. Eine Zwischenfinanzierung seitens der öffentlichen Hand ist lediglich für eine Uebergangszeit nötig. — Selbst wenn man es theoretisch nicht vollständig ausschließen kann, daß bei aufsteigender Konjunktur eine privatwirtschaftliche Rentierung möglich ist, so wird man das doch für den Fall ausschließen müssen, wenn eine Herabzonung erfolgt. Es kommt hinzu, daß mit der durchweg geforderten geringeren Ausnutzung der Bodenfläche und der sich daraus ergebenden Beschränkung des für Wohn- und Geschäftszwecke künftig verfügbaren Raumes eine so hohe Ertragsverminderung verbunden ist, daß der verbleibende Teil den Ausfall in der Regel nicht ausgleichen kann. Das wird sogar dann der Fall sein, wenn nach dem Vorschlag Bürgermeister Schwans an Stelle der abzureißenden Häuser kein Flachbau tritt, sondern wieder Hochbau, aber in vernünftiger Form mit inneren Freiflächen, mit Bad, Warmwasser und allem modernen Komfort versehen, — wenn mit diesem Vorgehen in einer Stadt wie Berlin eine Hebung der City und Belebung der Gast- und Vergnügungsstätten der Kernstadt zu erreichen wäre. Dabei darf man beispielsweise nicht willkürlich neue Geschäftshäuser bauen in einer Gegend, in der schon die alten seit langem verödet sind und leerstehen, — als Folge einer Aenderung im Wirtschaftscharakter der betreffenden Gegend, die unabhängig ist von der Konjunktur.

Durch die Sanierung tritt eine so wesentliche Aenderung in den Faktoren ein, die für die Bildung des Bodenpreises bestimmend sind, daß in der Regel eine Senkung des Bodenpreises die Folge sein muß. Vielfach wird

außer Acht gelassen, daß durch die geforderte Aenderung im Charakter der Gegend die Mietpreise so erhöht werden müssen, daß die Verwertung zu Kleinwohnungen ausgeschlossen wird und die bisher hier wohnenden wirtschaftlich leistungsschwachen Bewohnerkreise deshalb hier nicht mehr unterzubringen sind. Ob sich für den neuen Raum ein entsprechend zahlungskräftiger Mieterstand finden läßt, muß zum mindesten in Frage gestellt werden. Nach bisheriger Erfahrung kann bei der Wohnungsteilung in zentraler Lage der Großstädte allerdings mit einer ziemlichen Nachfrage gerechnet werden. In der Vorkriegszeit konnte man angesichts der allgemein steigenden Wirtschaftsentwicklung günstige Verwertungsmöglichkeiten erhoffen. Trotzdem sind die Entwicklungsmöglichkeiten vielfach überschätzt worden. Schon damals sind große Fehlbeträge entstanden.

b) Anders liegt der Fall bei absteigender Konjunktur. Und er verschärft sich noch, wenn außerdem das rasche Wachstum der Großstädte bereits abgestoppt ist und man bewußt den Zuzug hindert. Die Entwicklung der Rente muß dann sehr vorsichtig und vor allem in der Richtung betrachtet werden, ob für die Zukunft mit einer Erhöhung der Rente gerechnet werden kann. Für die Gegenwart müssen die oben angeführten Faktoren, die bei aufsteigender Konjunktur hemmend für die Steigerung der Rente ins Gewicht fallen, auf die Rente drücken. Das führt zu der vielfach aufgestellten Forderung, daß bei absteigender Konjunktur unter privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten überhaupt nicht saniert werden kann und darf.

In der Diskussion der Oeffentlichkeit wird die privatwirtschaftliche Seite der Sanierung bewußt oder unbewußt vielfach vernachlässigt. Sie wird vielmehr vom weltanschaulichen, ethischen und sozialen Standpunkt her als eine politische Notwendigkeit angesehen. Die sanierungsbedürftigen Stadtteile werden als Krankheitsherde betrachtet, die im Interesse der Gesamtheit und des Volksganzen ausgemerzt werden müssen. Das rechtfertigt den Einsatz von öffentlichen Mitteln, die als Zuschüsse gegeben werden. Hier entsteht dann die Frage, ob, wann und in welcher Höhe ihr Einsatz zu rechtfertigen ist. Zwei Gesichtspunkte sind vorherrschend. Einmal die Arbeitsbeschaffung in Krisenzeiten, bei der das Hauptgewicht auf

der Schaffung von Arbeitsmöglichkeiten liegt, mit denen zugleich ein nützlicher Zweck verbunden werden soll. — Die andere Meinungsrichtung steht auf dem Standpunkt, eine Volkswirtschaft kann sich eine Sanierung nur mit Ueberschüssen erarbeiten [75]). Für alle deutschen Städte müßten ungeheure überschüssige Mittel da sein, die wir in Wirklichkeit nicht haben.

Bei den bisherigen Sanierungen hat sich herausgestellt, daß ihre Durchführung mangels ausreichender gesetzlicher Handhaben sehr erschwert ist. Ueber den Grad der Anwendung von Zwangsmaßnahmen gehen die Meinungen auseinander.

Praktisch liegen die Verhältnisse so: Die Eigentümer verwahrloster Häuserblocks beziehen aus der Verwertung dieser Objekte meistens eine denkbar hohe Rente, denn Reparaturen und Instandsetzungen an solchen Häusern werden in den seltensten Fällen und dann nur im allernotwendigsten Umfange vorgenommen. Wenn auch die Miete auf den Kopf des einzelnen Mieters umgerechnet sehr niedrig ist, so wirft sie insgesamt infolge der mehrfachen Ueberbelegung der einzelnen Wohnung und jedes Zimmers eine bedeutend höhere Rente ab, als bei normaler Bewirtschaftung. Wenn man auf dem Standpunkt steht, daß in dieser Rente die Amortisationsquote enthalten ist, sodaß ein solches Haus bereits abgeschrieben sein müßte, — wenn man außerdem wie Architekt Paulsen [76]) die Werte von unhygienischen Häusern vielfach für „eingebildet" hält, weil allein ihre Licht- und Luftlosigkeit schon einer völligen Entwertung gleichkommt, — wenn Paulsen die Vermietung schlechten Wohnraumes als Mißbrauch des Rechtes ansieht und im Sinne des BGB als „sittenwidrig" und gegen „Treu und Glauben" verstoßend, dann kann man auch eine unerlaubte Handlung annehmen, die in der grob fahrlässigen Gesundheitsschädigung der Mieter liegt. Jeder, der sich an einem unsittlichen Geschäft beteiligt — und die Ausbeutung der Elendesten ist moralisch nicht zu rechtfertigen — geht ein Risiko ein, das ihm niemand abnimmt, sondern das er allein zu tragen hat. Dann kann

---

[75]) Bürgermeister Büchner, Mannheim, Zeitschrift: Die Baugilde, 15. Jahrgang, Heft 1, 10. 1. 34.

[76]) Zeitschrift für Kommunalwirtschaft, 25. Oktober 1933, Nr. 21/22, S. 787.

man auch solche Rechte als hinfällig betrachten, die auf diesem mißbrauchten Recht aufbauen und mit ihm im Zusammenhang stehen. Dann rechtfertigt es sich, solchen Eigentümern oder persönlichen Geldgebern gegenüber mit Zwangsmitteln und eventuell mit entschädigungsloser Enteignung einzuschreiten.

Wie weit es gerechtfertigt ist, das Fremdkapital in Form der Hypotheken zu streichen oder im Wege der Umschuldung anders zu verteilen, ist ein komplizierteres Problem.

Von einer zwangsweisen Regelung betroffen werden sowohl die Hypothekenbanken, soweit es sich um die erste Hypothek handelt und damit bis zu einem gewissen Grade die kleinen Sparer. Viel mehr werden letztere aber durch Ausfall oder Minderung der zweiten Hypothek in Mitleidenschaft gezogen. Die Spargroschen der kleinen Leute müßten schon um der Sicherheit dieses Kapitalmarktes willen nach Möglichkeit geschont werden. Man hat die Hypothekenfrage in verschiedenen Vorschlägen und Gesetzentwürfen zu lösen versucht. Im Zusammenhang mit letzteren soll darauf noch näher eingegangen werden. An dieser Stelle handelt es sich darum, aufzuzeigen, auf welche Gebiete sich die im Interesse der Sanierung geforderten Maßnahmen und Zwangseingriffe erstrecken können.

Die Bewohner der „Slums" werden sich nicht ohne weiteres freiwillig aus ihren Wohnungen entfernen lassen. Denn nirgends sonst haben sie eine so billige Unterkunft wie ihre bisherige. Wenn man sie auch zum Beispiel in Stadtrandsiedlungen unterbringt, in kleinen Einfamilienhäusern, die in hygienischer und kultureller Hinsicht zweifellos einen Fortschritt bedeuten, so verlangt man doch von den Umgesiedelten in Zukunft einen Mehraufwand für ihre Wohnung, eine Mehrausgabe, die abgesehen davon, daß sie vielfach als Luxus und als Opfer empfunden wird, tatsächlich nicht aufgebracht werden kann. Oder man müßte sich auf den Standpunkt stellen, daß auch Mietszuschüsse auf die Dauer von der Allgemeinheit im Steuerwege aufgebracht werden sollen. Wenn das nicht geschieht, läuft man Gefahr, daß über kurz oder lang die gleichen ungesunden Verhältnisse, gleicher Verfall und Verwahrlosung eintreten wie vorher. Die neuen Häuser müssen auch auf ihrem Niveau erhalten werden können.

Wenn das nicht möglich ist, so sieht man an dem Beispiel der englischen Verhältnisse, daß auch im Kleinhausgebiet Slumbildung in starkem Maße eintritt. Unter diesem Gesichtspunkt rechtfertigt Martin Mächler[77]) den Einsatz öffentlicher Mittel. Er fordert als wichtigstes, Ersatzbauten mit billigen Mieten zu schaffen.

Nach Bruno Schwan[78]) kommt eine vollständige Expropriation keinesfalls in Frage, wenn er auch zugibt, daß eine Erweiterung der bisherigen gesetzlichen Grundlage nicht zu umgehen ist. Fast nach allgemeiner Ansicht sind die baupolizeilichen Vorschriften, das preußische Baufluchtliniengesetz, die Enteignungsgesetze der ehemaligen Länder nicht als genügend anzusehen. Obwohl die bau-, die gesundheits- wie die feuerpolizeilichen Vorschriften stellenweise wohl ausreichen, die erforderlichen Räumungen zu ermöglichen, müssen sie aber notwendig ergänzt werden. Was fehlt, sind baupolizeiliche Verbote für weiteren Bewohnerzuwachs in den Elendsvierteln, Gesetze für Enteignung und Entschädigung, eine Sperrung der Grundbücher für die in Frage kommenden Grundstücke, um der Spekulation vorzubeugen und weitere dingliche Belastungen zu erschweren.

Zur Entschuldung der Sanierungsgrundstücke ist erforderlich die Beseitigung des Anspruches auf Barauszahlung fällig werdender Hypotheken im Falle einer Enteignung. Die gesetzlichen Bestimmungen über Umlegung und Enteignung sind in ihrem Verfahren zu schwerfällig. (In Preußen: Gesetz betreffend die Umlegung von Grundstücken vom 28. 7. 02/8. 7. 07. — Preußisches Gesetz über die Enteignung von Grundstücken vom 11. 7. 74 und über ein vereinfachtes Enteignungsverfahren vom 26. 7. 22. — Dann Artikel 2 des preußischen Wohnungsgesetzes vom 28. 3. 1918, — § 11 des Preußischen Baufluchtliniengesetzes in der Fassung vom 28. 3. 1918. — Oder in Sachsen: Baugesetz in der Fassung vom 20. 7. 32, §§ 54 ff und § 68 — Umlegung und Zonenenteignung.) Im Ausland besteht vielfach Zonenenteignungsrecht. Nach dem preußischen Wohnungsgesetz von 1918 kann zwar

---

[77]) Martin Mächler, Das Grundeigentum, 53. Jahrgang Nr. 20, 20. Mai 1934.

[78]) Berliner Tageblatt 1. April 1934.

der Wohlfahrtsminister die Enteignungsbefugnis verleihen zu Sanierungszwecken. Praktisch ist aber die Durchführung fast unmöglich. Nur bei den Hansestädten kann in jedem Einzelfall ein Sondergesetz erlassen werden.

Mit polizeilichen Einzelverfügungen könnte aber auf keinen Fall die städtebaulich erwünschte Gesamtbereinigung innerhalb eines ganzen Gebietes erreicht werden. Das Vorgehen mit Einzelverfügungen löst auch den dagegen gegebenen umständlichen Rechtsmittelzug aus, der ein schnelles Gesamtergebnis unmöglich macht. Aus diesem Grunde tritt Niemeyer[79]) für die Schaffung eines neuen Gesetzes ein, das die Behörden zur Lösung der Aufgabe der Altstadtsanierung mit besonderen Befugnissen ausstattet, um nötigenfalls in die beteiligten Interessen einzugreifen. Der Einzelnutzen ist seiner Ansicht nach nur in besonderen Fällen zu berücksichtigen.

Es liegen bereits verschiedene Gesetzentwürfe vor, von denen der Entwurf aus der Denkschrift der Stadt Berlin über die Sanierung der Linienstraße und der von Stadtbaurat Niemeyer, Frankfurt, hier näher herangezogen werden. Es folgt ein kurzer Auszug aus dem „Entwurf eines Reichsgesetzes über die Herbeiführung städtebaulicher Gesundung in Gemeinden“[80]).

§ 1 — Die untere Verwaltungsbehörde ist für die Sanierung zuständig.

§ 2 — Die Aufstellung eines Gesundungsplanes ist erforderlich.

§ 3 — Die Landespolizeibehörde erteilt die Genehmigung.

§ 4 — Vorher ist ein Bebauungs- und Fluchtlinienplan festzustellen.

§ 5 Mit der Genehmigung können Grundstücke für unbewohnbar erklärt werden. Keine Anfechtungsmöglichkeit ist gegeben. Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverträge gelten als aufgelöst. Kein Schadensersatz oder Entschädigung kann gefordert werden. Neue Verträge

[79]) Niemeyer, „Wo bleibt das Gesetz über die Gesundung der Altstädte?“ in „Städtebau“ 29. Jahrg. 34.

[80]) Denkschrift über die Sanierung der Linienstr. und Lothringer Straße in Berlin — Mitte Februar 1934 im V. f. Wohnungsreform.

und neue Rechte zu erwerben ist nicht möglich. Der öffentliche Glaube des Grundbuches ist hier ausgeschlossen. Die Unbewohnbarkeit ist aber in das Grundbuch einzutragen.

§ 6 — Die Enteignung seitens der Gemeinde geschieht in vereinfachtem Verfahren.

§ 7 — Nach der Verleihung des Enteignungsrechtes kann der Eigentümer in bestimmter Frist die Neubebauung selbst planmäßig durchführen, sonst wird enteignet.

§ 8 — Entschädigung erfolgt im Verkaufswert im Zeitpunkt der Unbewohnbarkeitserklärung, doch ohne Berücksichtigung der damit verbundenen Beschränkungen. Instandsetzungskosten und Abschreibungen werden abgesetzt. Bei Schuldhaftigkeit fällt die Entschädigung eventuell fort.

§ 9 — Die Entschädigung kann erfolgen sowohl in barem Gelde als in Tauschland oder Inhaberschuldverschreibungen der Gemeinden oder anderer öffentlicher Körperschaften. Die Enteignungsbehörde entscheidet endgültig über die Art der Entschädigung.

§ 10 — Das Grundstück wird von allen privatrechtlichen Verpflichtungen frei. Neue Tilgungshypotheken auf dem Neubaugrund oder Inhaberschuldverschreibungen der Gemeinden sind zu schaffen. Sie können auch zeitweise unkündbar sein.

§ 11 — Eine Klage beim höchsten Verwaltungsgericht ist gegeben.

§ 12 — Bei Stockwerksabbau ist der Eigentümer auf seine Kosten dazu verpflichtet, allerdings gegen Entschädigung.

§ 13 — Eine Baupolizeiverordnung für die Bauausnutzung ist nötig. Kein Entschädigungsanspruch wird dadurch begründet.

§ 14 — Die Landespolizei entscheidet endgültig.

§ 15 — Sonstige landesrechtliche Bestimmungen bleiben unberührt.

§ 16 — Der Reichsarbeitsminister kann für dieses Gesetz Verwaltungsanordnungen erlassen.

Zu diesem Entwurf ist aus dem Gesetzesvorschlag Niemeyers noch folgendes hinzuzufügen: in den wesentlichsten Punkten, — daß einer Enteignung der Weg geebnet werden soll, daß Miet-, Pacht- und sonstige Nut-

zungsrechte nicht hindernd dabei im Wege stehen sollen, — herrscht Uebereinstimmung. Ebenso wird man sagen können, daß die „angemessene Entschädigung" — im Gegensatz zur „vollen", die Niemeyer befürwortet — sich wohl mit dem „Verkaufswert" [81]) ohne Berücksichtigung der Beschränkungen durch Unbewohnbarkeitserklärung aber abzüglich der Instandsetzungskosten und Abschreibungen inhaltlich decken wird. Die Hypotheken will Niemeyer ebenfalls abgelöst wissen durch Inhaberschuldverschreibungen der Gemeinden oder anderer öffentlicher Körperschaften. Alte neu eingetragene Hypotheken will er auf längere Zeit unkündbar gestalten. — Hierzu heißt es in der Begründung des Gesetzentwurfes von Otto Wölz, daß weder Eigentümer noch Hypothekengläubiger wie in der Vorkriegszeit mit einer baren Abfindung rechnen dürfen. Für sie kann es nur von Vorteil sein, wenn durch die Erneuerungsmaßnahmen in der Gemeinde ein neuer zahlungskräftiger Unternehmer an die Stelle der früheren Eigentümer tritt und außerdem die Sachunterlage ihrer Beleihung [82]) von Grund aus erneuert wird. Niemeyer [83]) selbst sagt, daß es in zahllosen Fällen kaum möglich sein wird, die hypothekarisch gesicherten Forderungen auszuzahlen. Eine Barentschädigung würde in solchem Fall einen unvermuteten Glücksfall und eine unverdiente Bevorzugung zu Lasten der Allgemeinheit bedeuten. Aehnlicher Ansicht ist Martin Mächler [84]), wenn er sagt, die Umwandlung der Hypotheken ist unbedingt notwendig. Auch Barablösung — besonders wenn es sich um ein lastenfreies Grundstück handelt — darf nicht in allen Fällen ausgeschlossen sein. Es dürfen aber keine derartigen Baraufwendungen entstehen, daß sie durch ihre Höhe das ganze Projekt gefährden.

Ein anderer Vorschlag ist der von Johannes Lubahn [85]): aus der Beamtensiedlungsverordnung entnommen

[81]) Von anderer Seite wird auch vorgeschlagen, den Enteignungswert dem Steuerwert gleichzusetzen. (Bodenreform — Leitung Adolf Damaschke.)

[82]) „Begründung zu dem Vorschlag eines Gesetzentwurfes über die Erneuerung überalterter Gemeindebezirke" von Otto Wölz, S. 5.

[83]) Niemeyer, Städtebau, Februar 1934, S. 90.

[84]) Martin Mächler, Das Grundeigentum 53. Jahrgang, Nr. 20, 20. Mai 1934.

[85]) Die Heimstätte, Monatsschrift für das Heimstättenwesen. 11. Jahrgang, Nr. 2, Februar 1934.

vom 11. 2. 1924: „Als Entschädigung gilt auch eine als Reallast einzutragende tilgbare Rente oder mit Zustimmung des Enteigneten die Hingabe von Schuldverschreibungen, die durch entsprechende Reallasten gesichert sind."

Gegen die Entscheidung über Enteignung und Entschädigung ist bei Niemeyer innerhalb von sechs Wochen nach Zustellung die Beschreitung des ordentlichen Rechtsweges vorgesehen.

Wird durch Stockwerksabbau und andere angeordnete Maßnahmen der Wert des Grundstücks um mehr als die Hälfte herabgemindert, so kann die Uebernahme der Gemeinde gegen angemessene Entschädigung verlangt werden.

Ferner soll die Gemeinde berechtigt sein, von Nachbargrundstücken, die einen Wertzuwachs durch die Sanierung erfahren haben, einen „der Wertsteigerung entsprechenden" Beitrag als eine unverzinsliche Grundschuld an erster Stelle im Grundbuch eintragen zu lassen, die jährlich mit 4% zu tilgen ist und 15% des Einheitswertes des zu belastenden Grundstückes nicht übersteigen darf. Gerade dieses letztere Problem der „Anliegerbeiträge" wird in der Praxis ganz besonders schwer zu lösen sein, weil eine Werterfassung hier sehr schwierig ist.

Auch diese Frage ist wichtig[86]): in welcher Weise der entstehende Wertzuwachs der neu zu errichtenden Gebäude erfaßt und nutzbar umgelegt werden kann.

Drei von vornherein abgelehnte Vorschläge gehen dahin:

1) eine Abgabe für die Vorteile baulicher Ausnutzung durch Dispense zu erheben. Die Ausnutzung soll aber gerade herabgesetzt werden.

2) Ein Amortisationszwang für alle bebauten Grundstücke ist einzuführen, ein Sanierungsfonds ist zu bilden mit Beiträgen, die 1% vom Grundstückswert betragen.

3) Zinsbeträge aus öffentlichen Baudarlehen sind zu verwenden, die für Neubauten gegeben wurden.

Schließlich wird nur die Aufnahme von Anleihen als der einzig fruchtbare Weg erachtet, der übrig bleibt, — obgleich auch vielfach vorgeschlagen wird, die Wertsteigerungen steuerlich zu erfassen.

---

[86]) Zeitschrift für Wohnungswesen, 32. Band, 10. Feb. 1934, S. 63—70.

Träger der Finanzierung[87]) sollen entweder rein öffentlich-wirtschaftliche oder gemischt-wirtschaftliche Unternehmungen wie zum Beispiel Baugenossenschaften, örtliche Wohnungsfürsorgegesellschaften, wohnungswirtschaftliche Unternehmungen der Arbeitsfront sein. Aber auch die Eigentümer, Hypothekengläubiger und betroffenen Gewerbetreibenden sollen die Möglichkeit des genossenschaftlichen Zusammenschlusses haben.

Als letztes Druckmittel wird ein Zonenenteignungsrecht vorgeschlagen.

Nach Ansicht von Robert Schmidt ist die Sanierung möglichst auf lange Sicht vorzubereiten durch werterniedrigende Bauvorschriften, Verbot von Benutzung abgängigen Wohnraumes. Durch Bildung von Zwangsgenossenschaften sind auch Umbaukassen zu schaffen, um den Hypothekenstand des Bezirkes zu sichern. — Einheits- und Grundwerte sind nur regional zu ermitteln, weil sie zu verschieden sind. Die Katasterämter sind mit neuen Richtlinien zu versehen. Der Lastenausgleich soll innerhalb des Umsiedlungsgebietes geschehen, da nun diese Wohnsiedlungsgebiete übergemeindlichen Charakter tragen. Eine übergemeindliche Körperschaft ist darum auch als Träger des Lastenausgleiches und der Finanzierung zu bilden. Reinigung und Umgruppierung der Hypotheken, Beseitigung von Scheinhypotheken, der Wertausgleich zwischen wegfallenden Objekten und neu errichteten Objekten ist seine Aufgabe.

Wir haben versucht, verschiedene der wichtigsten Richtlinien aufzuzeigen, nach denen sich die Sanierung in den Deutschen Großstädten bewegen soll, ohne daß es möglich ist, ein eindeutiges Urteil zu fällen, welche der vorgeschlagenen Maßnahmen die erfolgreichste sein wird. Das kann nur im Einzelfall auf Grund genauester Durchrechnungen und Abwägungen aller Einzeltatbestände möglich sein.

Der Reichshaushalt hat bisher 16 Millionen zur Förderung der Sanierung bereit gestellt. Wie sie zu vergeben sind, ist noch zweifelhaft, jedenfalls sind sie nur als Ergänzung gedacht zu den von den Gemeinden oder auf anderem Wege aufgebrachten Mitteln.

---

[87]) Deutsche Hausbesitzerzeitung, 41. Jahrgang, Nr. 9, 1. 3. 1934.

Die Sanierung ist in das Arbeitsbeschaffungsprogramm des Nationalsozialismus aufgenommen, — wenn auch nicht zu übersehen ist, daß es sich hier um Forderungen handelt, die der Verein für Wohnungsreform seit langem auf seine Fahnen geschrieben hat.

Die Wirtschaftspolitik der Reichsregierung will die Arbeitslosigkeit bekämpfen durch Vergebung von Instandsetzungs- und Umbauzuschüssen. Es könnte sich hier unter Umständen um eine Verlängerung der Lebensdauer von Altbesitz handeln, die den Prinzipien der Sanierung, gerade wie sie von Bruno Schwan gekennzeichnet werden, entgegensteht. Hier muß eine ganz genaue Prüfung einsetzen und entscheiden, ob es an bestimmter Stelle nicht wirtschaftlicher ist, eine Sanierung auf lange Hand vorzubereiten als einen überalterten Baubestand künstlich am Leben zu erhalten. Es muß nicht der Fall sein, aber es kann hier zu Fehlinvestitionen kommen, die unter allen Umständen schädlich und zu vermeiden sind.

Das Problem der Sanierung überalterter Gemeindebezirke wird eines der wichtigsten Zukunftsprobleme bleiben müssen. Das Ergebnis der Untersuchung ist, daß eine Sanierung unter dem Gesichtspunkt der Erzielung einer privatwirtschaftlichen Rente nicht oder in ganz seltenen Ausnahmefällen möglich ist. Die Sanierungen werden immer den Einsatz öffentlicher Mittel voraussetzen und verlangen. Er ist zu rechtfertigen unter dem Gesichtspunkt der Ausbrennung von sozialen und hygienischen Seuchenherden, im Interesse der Gesamtstadt. Dabei wird ein Ausbau und eine Erweiterung des geltenden Rechtes, besonders des Enteignungs- und Hypothekenrechtes notwendig sein.

Alle diese Erwägungen gelten nicht, wenn eine Schrumpfung der Großstädte zu erwarten ist oder eintritt. In diesem Falle würde der Einsatz von öffentlichen Mitteln eine nicht zu rechtfertigende Fehlinvestition sein.

## 3. Standortverlagerung und Landesplanung

Haben schon Krieg und Inflation die Großstadt vor ungeahnte und schwierige Aufgaben gestellt, so tat das die

Wirtschaftskrise in noch viel stärkerem Maße. Alle bisher getroffenen Maßnahmen befaßten sich mit Teil- und Einzelerscheinungen. Besserungs- und Reformbestrebungen hatten an solchen Punkten einsetzen müssen, wo einem akuten Notstand abgeholfen werden mußte, — sei es in der Altstadtsanierung, im Kleingartenwesen oder in der Schaffung des dringendsten Wohnungsneubedarfes.

Die Großstadt als Erscheinungsform wurde nicht angegriffen. Sie wurde als solche bejaht.

Die große Krise aber lenkte die Aufmerksamkeit in allen Wirtschaftsfragen in weitgehendem Maße weg von Einzelerscheinungen und deren Auswirkungen und auf das Wesen und die Gesamtstruktur des Wirtschaftskörpers. Die Großstadt wird zum Problem.

Wir haben in der Großstadt ein Mammutgebilde kennen gelernt, das in mancher Hinsicht mit seinen Aufgaben nicht fertig wird. Man will nun zur Auflockerung der industriellen Großsiedlungsformen hauptsächlich aus bevölkerungspolitischen Motiven heraus neue Kleinstädte schaffen mit dem Charakter von Stadtwirtschaften; das bedeutet eine neue Marktgestaltung. Dabei will man bewußt den Binnenmarkt stärken.

Es gibt eine ganze Reihe von weiter und enger ausgreifenden Plänen, wie z. B. die von Muesmann, Burgdörffer, Pfannschmidt, Oppenheimer und Böhmer, — die von verschiedenen Voraussetzungen ausgehend alle die Umorganisation der deutschen Großstädte anstreben und auch das Finanzierungsproblem ins Auge fassen. Unmittelbare Eingriffe großen Ausmaßes sind trotz — oder gerade wegen der momentanen Krisenhaftigkeit der Wirtschaft von Seiten des Staates nicht beabsichtigt, wie das auch aus dem Siedlungsprogramm der Reichsregierung ersichtlich ist.

Zuerst soll Rudolf Böhmers[88]) Plan kurz umrissen werden, der das Problem in einen sehr weiten Rahmen stellt.

Er geht davon aus, daß Mangel an bäuerlichem Siedlungsland die Landflucht verursacht hat, im Gefolge der Industrialisierung die Städte ballte, zur Entstehung der

[88]) Rudolf Böhmer, Das Erbe der Enterbten, München 1931.

Besitzlosenklasse, zur Proletarisierung führte. Er glaubt, daß die städtische Bevölkerung eines Landes um so dichter sein kann, je dichter im Verhältnis dazu die landwirtschaftliche Besiedlung ist und unterschreibt damit die Theorie Oppenheimers von Wesen und Wirkung der Integration zwischen Stadt und Land. Darum ist es unerläßlich für ihn, innere Kolonisation zu betreiben und in geschlossener Siedlungsform Heimstätten zu schaffen mit gärtnerischer Kultur und Kleinviehhaltung. Lediglich die Verbindung mit dem Boden führt zur Wiederherstellung der sozialen Freiheit. Auch zwingt die wirtschaftliche Entwicklung selbst dazu, das Proletariat wieder bodenständig zu machen. Denn die Scheidung der Länder in Industrie- und Agrarländer ist nur vorübergehender Natur für Böhmer. Jedes Land muß in sich selbst allmählich wieder einen Gleichgewichtszustand herstellen, in dem sich Industrie und Landwirtschaft die Wage halten, damit seine Unabhängigkeit vom Ausland gewahrt bleibt.

Wenn auch für den Bevölkerungszuwachs ein gewisser Mangel an Boden eintritt, sodaß nicht mehr vollbäuerliche Stellen geschaffen werden können, so fehlt es doch nirgends in so starkem Maße an Land, daß dieser Zuwachs nicht neben städtischer Lohnarbeit noch Bodenkultur treiben könnte in der Form der Nebenerwerbssiedlung. Die Art der Siedlung kann eben dann nicht mehr vollbäuerlich sein. Die Größe einer Siedlungsstelle sollte 1500 qm Gartenland betragen. Daher sind die Heimstätten der letzten Jahre meist zu klein angelegt worden. Die Landwirtschaft kann auch um so intensiver betrieben werden, es kann mehr erzeugt und auch die landwirtschaftliche Bevölkerung kann vermehrt werden — je gleichmäßiger die Verteilung der städtischen Bevölkerung über ein Land ist. Darum besteht eine absolute Notwendigkeit, die Größe der Städte zu beschränken. Außerdem darf der Verkehr von und zur Arbeitsstätte nicht zu viel Zeit in Anspruch nehmen. Der Städter muß Wald und Feld in nächster Nähe haben. Das Schema einer Stadt muß ein Kreis sein, von nicht mehr als 3 km Durchmesser. Die Fabriken und neuen städtischen Arbeitsplätze sollen in der Mitte der Stadt liegen. Die Heimstätten haben einen breiten Ring um den Kern zu bilden. Es muß dem Arbeiter möglich sein, daß er seine Arbeitsstätte von seiner

Wohnung aus innerhalb von 15 Minuten erreichen kann. Die Stadt muß Raum für 2800 Heimstätten haben, oder für 10000 bis 12000 Einwohner. Diese Größenbeschränkung der Stadt erfordert auch eine dem entsprechende Beschränkung in der Betriebsgröße der Fabriken.

Von großer Wichtigkeit ist die Dezentralisation der Industrie, ihre Fortverlegung aus den bisherigen Industriezentren und Verpflanzung aufs Land, wo sie die Kernpunkte neuer Stadtgründungen bilden soll. Schon in der Gartenstadtbewegung tauchen ja ähnliche Bestrebungen auf: um ein industrielles Unternehmen herum sollte sich in gelockerter Bauweise eine neue Stadt bilden, — mit der Fabrik im Zentrum als der direkten oder indirekten Daseinsgrundlage der Bewohner in wirtschaftlicher Beziehung. Böhmer steht auf dem gleichen Standpunkt wie Henry Ford, der die Dezentralisation der Industrie darum befürwortet, weil die Arbeiter dann die Möglichkeit haben, zugleich Bauern zu sein, — weil die Arbeiter nicht zur Arbeit, sondern umgekehrt die Arbeit zum Wohnstandort des Arbeiters gebracht werden kann.

Auch aus den Bergbaugebieten sollen die Industrien so weit wie irgend möglich fortverlegt werden. Die städtische Siedlung in Streuform sollte besonders in den städtearmen Ebenen des Nordens und Ostens angewandt werden. Die großen Städte und stadtähnlichen Industriebezirke sind auf die Dauer kein geeigneter Standort für die Industrie. Man beobachtet Abwanderungen aufs Land oder an die Wasserstraßen. Weil es aber in der Regel nur sehr kapitalkräftigen Unternehmungen möglich ist, ihren Standort völlig zu wandeln, muß hier eine von außen kommende Initiative einsetzen und nachhelfen. Denn die Standortwahl der Industrie ist rein privatwirtschaftlich und an Arbeit, Rohstoff und Absatz orientiert. Die großen Städte und Industriebezirke sind nicht nur kulturschädlich sondern auch im Krieg besonders gefährdet[89]). Die Wiederherstellung des Erbes hat zur Folge eine Beseitigung der wirtschaftlichen Uebermacht des Unternehmertums und der sozialen Unfreiheit; vor allem aber schafft es gesunde, behagliche, individuelle Wohnungen und selbständige Arbeit. Der Lebensunterhalt kann durch Züchtung von Obst, Ge-

[89]) Böhmer, Das Erbe der Enterbten, S. 129.

müse und Kartoffeln zur Hälfte gedeckt werden[90]). — Auch das Angebot von Arbeitskräften wird stark vermindert. Der Arbeiter und Angestellte, der ein Erbe hat, besitze ein Ziel, für das er arbeitet. Seine Arbeit braucht auch nur vorübergehend zu sein. Er kann sie mit 40 Jahren einstellen. Böhmer geht soweit, daß er annimmt, daß die Rücklagen der Arbeiterschaft unter Umständen so hoch ansteigen können, daß ihnen allmählich die völlige kapitalistische Beherrschung der Betriebe zufällt, — und auch die soziale Versicherung eines Tages gänzlich überflüssig wird. Damit sprengen die Forderungen Böhmers bewußt oder unbewußt den Rahmen des heute gegebenen Wirtschaftsaufbaues und seiner Verfassung.

Es soll vor allem Aufgabe des Staates sein, alles Land in seine Hand zu bekommen, das nicht mehr im Großen landwirtschaftlich bearbeitet werden kann[91]).

Die riesigen Beträge aber, die zur Finanzierung des „Erbes der Enterbten" notwendig sind, sollen aus drei Quellen fließen:

1. Aus den laufenden Einnahmen, die heute für den Wohnungsbau verwendet werden,

2. aus dem, was an der öffentlichen Verwaltung erspart wird, — denn die Umgestaltung der neuen Siedlung selbst verbilligt die künftige Verwaltung, —

3. aus der künftigen Produktionserhöhung, wodurch Steuerkraft und Steueraufkommen gesteigert werden.

Die Umsiedlung geschieht mit Hilfe eines Heeres von beweglichen Arbeitskräften. Es kommt nur völlig unbebauter Boden in Betracht, wie Wald, Heide und Moor. Von den 16 Millionen Haushaltungen, die wir haben, sollen etwa für zehn Millionen neue Haushaltungen erstellt werden, — in der Hälfte der Fälle in kleinen oder ganz neu zu errichtenden Orten. Um einen erheblichen Teil industrieller Anlagen zu verlegen, sind auch neue Bahnlinien erforderlich. Böhmer glaubt, daß es möglich ist, im Jahre 460 000 neue Heimstätten zu schaffen, mit allen dazu nötigen öffentlichen Anlagen. Berlin, der (zwar nicht von Böhmer so benannte) „Wasserkopf" des deutschen Reiches soll am Ende der Umsiedlung nur noch

[90]) Böhmer, Das Erbe etc. S. 140.
[91]) Böhmer, Das Erbe etc, S. 152.

15% seiner heutigen Bevölkerung aufweisen. Vor allem die Fabriken mit ihrem Arbeitsheer will Böhmer aus der Großstadt entfernt wissen. Dagegen soll Berlin seinen Charakter als Verwaltungszentrale durchaus bewahren. Die höher bezahlten Beamten und Angestellten sollen wohnen bleiben. Heute wohnt diese Schicht, die in der Stadtmitte beschäftigt ist, ziemlich weit draußen an der Peripherie. Naturgemäß wäre es, wenn sie ihre Wohnstätte im Zentrum haben würde, dort, wo heute die übervölkerten Proletarierquartiere liegen.

Auch für die Wiedereinführung der Wohnstraße ist Böhmer. Einfamilienhäuser sind zu schaffen mit dahinter liegenden Gärten. Straßenbahnen sind gänzlich abzuschaffen zugunsten von Omnibussen.

Der Städtebau ist für Böhmer eine staatliche Aufgabe und als solche lange Zeit vernachlässigt worden. Trotzdem hält Böhmer Zwangsmaßnahmen, die die Umsiedlung betreffen, nicht für unbedingt erforderlich, — er widerspricht damit eigentlich seinen eigenen weitgehenden Forderungen. — Der breite Rahmen, in den er das gesamte Großstadtproblem hineinstellt, ist für ihn der: „Das soziale Problem ist ein Problem des Raumes und der Raumverteilung“ [92]).

Für den Böhmerschen Plan ist festzustellen, daß er sich in mancher Hinsicht mit ähnlich gearteten Plänen deckt, die in der Oeffentlichkeit diskutiert werden. Anders verhält es sich mit seiner Forderung nach einem „Abbau“ und der Zerschlagung der Großstadt. Im Gegensatz zu ihm ist man sich darüber einig, daß ein modernes Kulturvolk Großstädte haben muß. Man will sie nicht beseitigen, sondern nur umorganisieren und ihr weiteres unorganisches Wachstum eindämmen.

Von anderen Voraussetzungen geht Friedrich Burgdörfer [93]) mit seinen Vorschlägen aus. Für ihn ist der scharfe Geburtenrückgang von grundlegender Bedeutung. Die Geburtenziffer ist 1932 gegenüber 1900 auf weniger als die Hälfte zusammengeschrumpft. In den Großstädten hat der Rückgangsprozeß schon eher eingesetzt als auf dem Lande. In den letzten Jahren aber hat sich der Be-

[92]) Böhmer, Das Erbe der Enterbten, S. 245.
[93]) Friedr. Burgdörfer, Zurück zum Agrarstaat, Berlin, 1932.

völkerungsrückgang auf dem Lande noch stärker fühlbar gemacht als in der Stadt. Burgdörfer sieht hier eine Tendenz zur Nivellierung. Die Verringerung des Abstandes zwischen Groß-, Mittel- und Kleinstadt sieht er bereits im Entwicklungsansatz vorhanden. Hier muß Förderung und Ausbau dieses Ansatzes einsetzen. — Nach Burgdörfer muß sich die Siedlungspolitik in erster Linie von bevölkerungspolitischen Grundsätzen leiten lassen. Trotz des Sterblichkeitsrückganges der deutschen Bevölkerung haben wir kein dynamisches Volkswachstum mehr. Die heutige Geburtenhäufigkeit reicht nicht einmal mehr aus, um den bloßen Bestand des Volkes zu erhalten. Stagnation und Schrumpfung der Bevölkerungszahl sind zu erwarten und damit ganz einschneidende Strukturwandlungen des Wirtschaftskörpers. Man hätte nach Burgdörfer bereits mit dem Einsetzen der Landflucht diese fehlerhafte Entwicklung voraussehen und ihr zuvorkommen sollen, indem man nicht die Menschen in die Stadt, sondern die Industrie aufs Land gebracht hätte. Dabei ist nicht zu vergessen, daß der industrielle Standort anfangs vielfach nicht in einer Stadt — obwohl sich städtische Agglomerationsvorzüge grundsätzlich nicht leugnen lassen — sondern an Rohstoffen und Transportmöglichkeiten orientiert und gewählt wurde, und daß sich um diese neuen Industrien starke Bevölkerungsballungen herumlegten, wie das beispielsweise im rheinischen Industriegebiet zu beobachten ist.

Jetzt erleben wir Umschwungserscheinungen. Die Industrie ist gezwungen, ihren Standort zu ändern. In den Städtegruppen über 50 000 Einwohnern ist der Wanderungsgewinn sehr erheblich zurückgegangen. 1930 bis 1932 haben wir durchweg bereits Wanderungsverluste, — einen Ueberschuß der Abwanderung über die Zuwanderung, der schon vielfach als Stadtflucht bezeichnet wird. Wenn diese zum großen Teil auf das Konto der Wirtschaftskrise und der starken Arbeitslosigkeit in den Großstädten zu schreiben ist, so hat sie doch auch strukturelle Ursachen; die Periode der raschen Großstadtbildung hat ihren Höhepunkt erreicht und bereits überschritten.

Dies ist die Grundlage, von der Burgdörfers Umgestaltungsvorschläge ausgehen. Wenn auch für später mit einer Schrumpfung zu rechnen ist, so ist doch die

Menge der Wohnungsbedürftigen in den nächsten zwei bis drei Jahrzehnten noch in Zunahme begriffen. Die Frage ist nun, ob dieser Wohnungsbedarf besser in die Stadt oder aufs Land zu verlegen ist. Rein technisch ist er auf dem Lande eher, nämlich billiger zu befriedigen. Das wichtigste aber ist die Erhaltung der ländlichen Fortpflanzungsbasis. Dabei darf nicht an eine automatische Rückkehr zu einer früheren Wirtschaftsstruktur gedacht werden. Wenn auch die Erhaltung und Stärkung des Landvolkes bevölkerungspolitisch notwendig ist, wenn aus diesem Grunde das Schwergewicht von der Großstadt fortverlegt werden muß, so darf doch diese auf keinen Fall vernachlässigt werden. Eine Verkümmerung und Verödung der großen Städte würde sich sehr verhängnisvoll auswirken.

Im Zuge des Strukturwandels wird dem Binnenmarkt gesteigerte Bedeutung zukommen. Aber Autarkie darf nicht Ziel, sondern höchstens Folgeerscheinung sein[94]).

Als nächste Zukunftsfrage und wichtigstes Auflokkerungsproblem ist die Wiedereingliederung der Arbeitslosen in den Wirtschaftskreislauf anzusehen. Eine schnelle und umfassende Rückführung dieser Arbeitermassen aufs Land ist sehr mäßig begrenzt. Weil diese Rückführung so schwer ist, muß der Hebel an anderer Stelle angesetzt werden, nämlich bei der Festhaltung des ländlichen Nachwuchses auf dem Lande. Das bedeutet also die Auflockerung in indirekter Weise, — es soll ihr von außen her der Boden bereitet werden. Bei dieser Frage fällt erschwerend ins Gewicht, daß in großem Umfange nicht mit einer Erhöhung des Nahrungsbedarfes gerechnet werden kann, was den Getreide- und Kartoffelbau angeht. Hier ist eher ein Rückgang zu erwarten. Wohl aber bestehen Ausbaumöglichkeiten bei der Verbesserung der Qualitätsgrundlage des Obst- und Gemüsebaues. Der Kernpunkt ist in der Rentabilitätsfrage der Siedlung zu sehen. Der Siedler muß imstande sein, auch wirklich absetzen zu können.

Burgdörfer befürwortet auch eine großzügige und umfassende Besiedlung und Auffüllung des deutschen Ostens.

Wenn sich die Industrie trotz ihrer weitgehend unaus-

---

[94]) Burgdörfer, Zurück zum Agrarstaat, S. 97.

genutzten Produktionskapazität doch noch stellenweise erweitert, so hat das in dezentralisierter Weise zu geschehen, — denn das Zeitalter der Elektrizitätsfernleitung und Gasfernversorgung erfordert nicht mehr die gleiche Zusammenballung wie das Zeitalter der Dampfkraft.

In den Großstädten soll in Zukunft von der Beibehaltung des Typs der Mietskaserne abgesehen werden. Es ist nationalpolitische Aufgabe, Eigenheime zu schaffen und vorstädtische Nebenerwerbssiedlungen.

Martin Pannschmidt[95]) geht in der Hauptsache von der Standortseite aus. Die technischen Träger der Standortspolitik sind für ihn Landesplanung, Baupolitik und Gemeinschaftstechnik. Daneben verlangt aber auch die Bevölkerungspolitik, die Arbeiterschaft in halb städtischer, halb ländlicher Weise anzusiedeln. Durch weitere Verbesserung der Verkehrsmittel sollen möglichst große Flächen der großstädtischen Umgebung dem großstädtischen Arbeitsmarkt angeschlossen werden. Um eine möglichst starke Krisenfestigkeit zu erlangen, ist die enge Durchdringung von Landwirtschaft, rohstoffgebundenen und verarbeitenden Industrien notwendig. Allein eine enge räumliche Stufengliederung der landwirtschaftlichen Orte und der Klein-, Mittel- und Großstädte gewährleistet auch für Pfannschmidt die größtmögliche Krisenfestigkeit. Die Krisenempfindlichkeit muß um so mehr wachsen, je einseitiger in einer Gegend gewerbliche oder landwirtschaftliche Erzeugung überwiegen, je mehr die eine oder die andere Gruppe vorherrscht. In Deutschland können wir als Gegenden engster räumlicher Durchdringung von landwirtschaftlichen und verarbeitenden Gewerben Württemberg, das Thüringer Becken, die Provinz Sachsen, das nördliche Harzvorland und die beiden Schlesien ansehen. Die wirtschaftliche Widerstandsfähigkeit dieser Gebiete ist nur deshalb eine günstige, weil hier eine verhältnismäßig weitgehende Autarkie des innerbezirklichen Güteraustausches zu beobachten ist. — Die bodenvererbte Stufengliederung der mittelalterlichen Standorte wird von Pfannschmidt als eine ganz besonders günstige Standortlagerung bezeichnet. Dieses überkommene Erbe

[95]) Martin Pfannschmidt, Standort, Landesplanung, Baupolitik, — Berlin 1932.

sollte erhalten und kultiviert und nicht verschleudert werden. Die heute vernachlässigten und bedrohten Kleinstädte müssen mit dem flachen Land zusammen entwickelt werden. Darum muß man eine genaue Erforschung aller Standortbedingungen betreiben, um die besten Erwerbsstandorte zu finden. Die landwirtschaftliche Siedlung ist abhängig von Bodengüte, Marktnähe, Verkehrsverbindungen und anderen Zusatzeinrichtungen. Auch die beste Lage der Wohnstandorte muß erkundet werden. Sie dürfen zum Beispiel nicht weiter als eine halbe Stunde vom Arbeitsplatz entfernt sein. Darüber hinausgehende Entfernungen führen zu wöchentlichen oder saisonmäßigen Pendelbewegungen.

Die Landesplanung muß Waldschutz und Wiederaufforstung erstreben. Ent- und Bewässerungskulturen sind zu pflegen. Die eingehenden Kartierungen von Standortbedingungen sind erforderlich. Rußlands Fünfjahresplan bezeichnet Pfannschmidt als das größte standortliche Programm, das jemals aufgestellt wurde.

Bei der Anordnung von Erwerbs- und Wohnstandorten in städtischen Anlagen ist darauf zu achten, daß die Grünflächen nicht zuletzt, sondern zuerst ausgesondert werden. Mit den vorhandenen Wasserläufen sind sie zu einem zusammenhängenden Grünflächennetz zu verbinden. Die Schrebergärten und Versorgungsanlagen sind von vorn herein in zweckmäßiger Weise anzuordnen. Die fruchtbaren Mineralien der Abwässer sollen dem Boden unmittelbar wieder zugeführt werden; deswegen will man die Kanalisation möglichst begrenzen. Die Kosten für Geländeaufschluß können ohne Kanalisation bis auf die Hälfte sinken. Das Grundwasser wird zugleich angereichert. In der Elektrowirtschaft werden europäische Ausgleichsnetze vorgeschlagen. Die Ausmaße einer Gasfernversorgung sind noch nicht abzusehen. Auch die Tarifpolitik der Transport- und Verkehrsmittel ist der Ansatzpunkt zu kraftwirtschaftlicher Standortspolitik. Zur Frage des Verkehrs und der Rationalisierung des Transportes macht Pfannschmidt die Feststellung, daß sich der größte Teil des Verkehrs auf den Eisenbahnen innerhalb der regionalen Wirtschaftsgebiete abspielt.

Die Standortpolitik muß darauf bedacht sein, eine möglichst hohe Gesamtsumme der natürlichen Bodenrente

zu erzielen. Auch Wegsteuerung der Wertsteigerungen des Baugrundes ist erforderlich. Bei der Wohnungspolitik spielt die örtliche Bemessung des objektiven Fehlbedarfes und Zuwachsbedarfes sowie die Bereitstellung von Hypotheken eine Rolle. Alle standortpolitischen Maßnahmen sollen für Pfannschmidt folgendes Endziel erstreben[96]):

„— — dem künftigen Gesamtaufbau der Standorte und Märkte von neuem die Gemeinschaftsreife zu geben, die sie in früheren Zeiten ausgezeichnet hat und deren sie bei der überstürzten Wirtschaftsentwicklung der letzten Menschenalter verlustig gegangen ist."

Die Art und Weise, wie die moderne Technik in den Dienst der Landesplanung und Siedlung zu stellen ist, wird auch in dem Plan einer bereits erwähnten Arbeitsbeschaffungsarbeit[97]) diskutiert, die sich unter anderem zum Ziel setzt, die Arbeits- und Wohnverhältnisse von 3,5 Millionen Berlinern im Wege der Umsiedlung zu bessern. Eine allmähliche Strukturwandlung Berlins wird erstrebt unter Beibehaltung seiner wesentlichsten Merkmale. Es soll die Aussiedlung eines Teiles der Großstadtbevölkerung in neu anzulegenden Grünsiedlungen außerhalb Berlins erfolgen. Zugleich sind die dazugehörigen Verkehrsanlagen zu schaffen, die die Siedler unter einander und mit der Stadt Berlin verbinden werden. Was den Umfang der Arbeiten betrifft, so soll das Optimum und Höchstziel sein, von den 3,5 Millionen wenigstens 1,75 Millionen im Laufe der Zeit umzusiedeln. Die Wohndichte sinkt damit auf die Hälfte und wird so auf ein ideales Maß gebracht. Eine Entwicklungsspanne von 20 bis 30 Jahren wird angesetzt. Ein Betrag von 3,50 Milliarden wird errechnet. 2000 RM pro Kopf sind aufzuwenden. Um der Entwicklung den ersten Anstoß zu geben, ist ein Arbeitsplan von 300 Millionen notwendig. Der Siedlungsplan betrifft das spezifische Berliner Randsiedlungsgebiet. Es legt sich in drei breiten Streifen um das heutige Berlin und hat die Form eines Dreiecks, dessen Eckpunkte Fürstenwalde, Potsdam und Oranienburg bilden. In der Mitte jedes der drei Streifen liegen Rieselfelder. Die landwirtschaftlichen Gebiete sollen als solche erhalten bleiben, und für bäuer-

[96]) Pfannschmidt, Standort, Landesplanung etc. S. 133.
[97]) Arbeitsbeschaffung, Eine Gemeinschaftsarbeit, Berlin 1933.

liche Siedlungen reserviert sein. Die Rieselfelder sollen allmählich in Dungzentralen umgewandelt werden, wobei der lästige Geruch zu entfernen ist. Hochwertige Intensivwirtschaften sind in diesen Dungzentralen möglich, die Berlin mit Obst und Gemüse beliefern können. Nach den weniger fruchtbaren Wald- und Seengebieten zu soll die Siedlung mehr städtischen Charakter aufweisen, sich also ganz den Bodengegebenheiten anpassen. Das Ziel ist eine neue eigenartige wirtschaftspolitische Struktur der Siedlung, ein selbständiges wirtschaftliches, soziales und kulturelles Eigenleben. Für nicht standortgebundene Industrien, die umsiedlungsbedürftig sind, muß reserviertes Gelände vorhanden sein. Geschäfts- und Kleinwarenhäuser für die Versorgung der Siedler sind zu schaffen, Geschäfts- und Verwaltungszentren abzusondern, Vergnügungs-, Sport- und Kulturbedürfnissen ist Rechnung zu tragen. Der Bebauungs- und Wirtschaftsstruktur nach ist der Siedlungstyp die Dorfstadt. Die Bebauung soll sich nicht einseitig festlegen. Verschiedenste Bautypen von der Wohnlaube bis zum Hochhaus sollen in einer Einheit gruppiert werden. Der Verkehr hat sich der Gesamtstruktur anzupassen. Möglichst am Bahnhof soll das Einfallstor der Siedlung liegen.

Größe und Kosten einer Dorfstadt werden in der Arbeitsbeschaffungsarbeit durchgerechnet [98]). Der Plan des ersten Arbeitsbeschaffungsprogrammes, der für 1933/34 gedacht war, betrifft die Umwandlung der Rieselanlagen, den Ausbau von Teltow und Stahnsdorf zu Dorfstädten, die Finanzierung privater Bauvorhaben von Siedlern sowie die Schaffung von Verkehrsanlagen [99]).

Muesmann [100]) geht bei seinen Plänen davon aus, daß der Rückgang der Industrie dem Verstädterungsprozeß bereits ein Ende gemacht hat, und wir uns in einer rückläufigen Bewegung befinden. Von der stärkeren Bindung des Menschen an und die Zurückführung auf die Scholle, sowie

---

[98]) **Arbeitsbeschaffung, etc. S. 126**

[99]) Bemerkung der Verfasser zu obigen Ausführungen: Da von keiner zuständigen Behörde Groß-Berlins großzügige Pläne zur Umgestaltung Berlins vorliegen, scheint es ausgeschlossen, daß schon 1933 irgend etwas von den Plänen verwirklicht wird.

[100]) Adolf Muesmann, Die Umstellung im Siedlungswesen, Stuttgart 1932.

von gleichzeitigem Ausbau des Binnenmarktes verspricht er sich die Hebung der Krise und die Beseitigung der Arbeitslosigkeit, auf die er das Schwergewicht legt[101]). Neue Siedlungsmöglichkeiten sollen gefunden werden, wobei das Land als Nahrungsstelle im Vordergrund zu stehen hat. In der kleinbäuerlichen Familiensiedlung und der industriellen Arbeitersiedlung liegt für ihn der Ort des Einsetzens.

Das erdgeschossige Einfamilienhaus soll den neuen baulichen Charakter der Siedlungen bestimmen. Haus- und Grundstück sollen ausbau- und erweiterungsfähig sein.

Das ländliche Siedlungswesen soll den Kleinbetrieb und zwar den Familienbetrieb ohne fremde Arbeitskräfte bewußt in den Vordergrund stellen und die größeren Siedlungen zu seinen Gunsten zurückstellen. Neue Dörfer und Ackerbürgerstädte sollen entstehen. (In seinem Buch behandelt Muesmann in der Hauptsache die kleingärtnerische und kleinbäuerliche Siedlung). Für den Arbeiter soll besonders Kleingartenland in Verbindung mit der Wohnung und mit Kleintierhaltung gefördert werden. Bei der kleinbäuerlichen Siedlung soll der Siedler sein ganzes Einkommen aus der Scholle gewinnen und so viel verkaufen, als er für Kleidung etc. braucht. Die Siedlung gewährleistet eine von der Marktlage[102]) unabhängige Selbstversorgung. Ihr Umfang ist allerdings heute noch nicht sehr groß. Auch seelische Bedürfnisse dürfen nicht außer acht gelassen werden.

Muesmann sieht als Folge der Strukturwandlung in der Weltwirtschaft die Teil-Arbeitslosigkeit als eine Dauererscheinung an. Darum will er dem Arbeiter durch die Industriearbeitersiedlung mit ländlichem Nebenbetrieb ein zusätzliches Naturaleinkommen aus deutschem Boden geben[103]). Dadurch wird auch die Einfuhr verringert statt erhöht. Auch der ganz Erwerbslose soll siedeln und so seine Lage verbessern. Er wird krisenfester, weil er sich selbst Naturaleinkommen verschafft.

Zwar erfolgten am 6. Oktober 1931 zum ersten Male durch Notverordnung gewisse Maßnahmen betreffend land-

[101]) Muesmann, Die Umstellung im Siedlungswesen, S. 7.
[102]) Muesmann, Die Umstellung im Siedlungswesen, S. 22.
[103]) Muesmann, Die Umstellung im Siedlungswesen, S. 24.

wirtschaftliche Siedlung, vorstädtische Kleinsiedlung und Bereitstellung von Kleingärten für Erwerbslose. Trotzdem wird die landwirtschaftliche Wissenschaft dem Kleinsiedler nicht gerecht. Es mangelt an landwirtschaftlicher Arbeitsforschung. Das Schwergewicht legt Muesmann daher auf die Schaffung und Kultivierung der wissenschaftlichen Grundlagen des landwirtschaftlichen Siedlungswesens. Die Agrarforschung soll beschleunigt werden. Ertragsmöglichkeiten und Betriebsarten sind noch vollkommen wissenschaftlich unergründet in Deutschland.

Holland, Belgien, Dänemark, die Schweiz und Schweden haben früher gehandelt als wir. Sie haben nicht so sehr neue Landwirtschaft angesiedelt als die alte Bodenwirtschaft umgestellt. Die Bauern haben ihre Bewirtschaftung intensiviert; das Land wurde stark gärtnerisiert. Auch Deutschland käme nach Muesmanns Ansicht auf diesem Wege zur Autarkie. (Damit ist keineswegs gesagt, daß bei den erwähnten Ländern von einer Autarkie die Rede sein kann).

Die städtische Bodenwirtschaft ermöglicht Neusiedlung als Massensiedlung. Die neue Wohnsiedlung hat bodenpolitisch versagt. Dagegen hat die Mietskaserne die Schrebergärten hervorgebracht, die Wochenendbewegung und die Nebenerwerbssiedlung. Raum für die neue städtische Bodenproduktion ist in den großen Grünzonen gegeben. Der moderne Städtebau ist nach Muesmann gründlich verfehlt. Da aber die Erweiterung der Großstädte nicht mehr aktuell ist, muß der heutige Städtebau zugleich Bodenbau sein. Die neuen Richtlinien müssen Wirtschaftsheimstätten bevorzugen. Die technische Ausstattung soll obligatorisch vorgeschrieben sein. Die Siedlung geschieht in Etappen, mit Selbsthilfe. Schulung und Musterbetriebe sind Voraussetzung. Städtebauliche Erfordernisse wie Straßenbau sind weitgehend anzupassen. Die Finanzierungsmöglichkeit ist durch Kapitalisierung der Arbeitslosengelder gegeben [104]). Stadt- und Landleben sind jedoch nicht zu isolieren, sondern zu verbinden. Kleinbodenwirtschaft mit Hochtechnik ist zu propagieren.

Die Maßnahmen auf dem Gebiet der städtischen und ländlichen Siedlung seit 1919 bis 1930 hält Muesmann für

[104]) Muesmann, Die Umstellung im Siedlungswesen, S. 28.

unzulänglich und falsch gerichtet. Grundlegende Veränderungen treten erst mit der Periode der Reichsnotverordnungen ein. Die dritte Notverordnung[105]) stellt klar die Bedeutung des Siedlergedankens als Ganzes heraus. Zur Gesundung des Staatswesens und der Wirtschaft wird er als unumgänglich notwendig erachtet.

Der leere Osten soll mit Menschen angefüllt werden. In der landwirtschaftlichen Siedlung können aber die städtischen Erwerbslosen nicht ohne weiteres Unterkommen finden, weil hier in erster Linie die nachgeborenen Bauernsöhne untergebracht werden müssen. Eine Erleichterung für die Arbeitslosen bringt nur die Stadtrandsiedlung als kleingärtnerische Siedlungsform. (Vom Gedanken der Stadtrandsiedlung hat die Reichsregierung nach den Ausführungen des Reichssiedlungskommissars vorläufig ausdrücklich Abstand genommen.) Muesmann bespricht ausführlich die Einrichtung von kleingärtnerischen Siedlerstellen, Grundstückspreise, Baukosten und Inventar[106]). Es wird von den geringsten und einfachsten Formen ausgegangen. Allerdings darf eine gewisse Sparsamkeitsgrenze nicht unterschritten werden. Denn unsolide darf nicht gebaut werden. Baupolizeiliche Forderungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Das freistehende Einfamilienhaus oder das Doppelhaus wird als am wirtschaftlichsten angesehen. Das Doppelhaus wird auch in Bezug auf Wärmehaltung als die beste Form bezeichnet. Anpassungs- und erweiterungsfähiges Bauen muß betrieben werden, ein Kernbau mit späteren Anbauten. Der Stall ist die Produktionsstätte des Betriebes. Es ist Verzicht geboten auf einen großen Teil moderner Errungenschaften, z. B. auf Schwemmkanalisation. Die Straßen im Straßen- oder im Anger- und Platzgassendorf, das an mittelalterliche Vorbilder anzulehnen ist, dürfen nicht zu breit und zu kostspielig gepflastert sein. Aus Ersparnisgründen sind alle natürlichen Gegebenheiten weitgehend auszunutzen. Auch die Wasserversorgung ist auf die einfachste Form zu beschränken.

Die Form der neuen städtischen Siedlung ist die

---

[105]) Muesmann, Die Umstellung im Siedlungswesen, S. 32.
[106]) Muesmann, Die Umstellung im Siedlungswesen, S. 36 ff.

„Ackerstadt“ [107]), die Ackerbürgerstadt. Sie umfaßt nur 5 000 Einwohner und bezieht ihren Lebensmittelbedarf aus unmittelbarster Nähe. Wichtige Voraussetzung für ihre Anlage nach den wirtschaftlichsten Gesichtspunkten ist genaueste Bodenwertung, die Einordnung der besten und weniger guten Bodentypen in eine genaue Bodenkartierung, die Orientierung nach Uebersichtskarten.

Man soll trotz weitgehender Sparmaßnahmen nicht den Architekten und das Baugewerbe ausschalten. Um- und Aussiedlung ist auch in Verbindung mit der Industrie vorzunehmen. Regionale Marktuntersuchungen müssen betrieben werden, um Kapitalfehlleitungen vorzubeugen. Arbeitsmarkt und Weltwirtschaft müssen im weitesten Sinne in Rechnung gestellt werden. Das allseitige Streben nach Autarkie, weg vom Exportindustrialismus und der internationalen Arbeitsteilung ist unverkennbar. Auf diesem Wege wird nach Muesmann allmählich eine Entproletarisierung des Proletariats zu erreichen sein, denn „wir haben Land genug“ [108]).

Erwerbslose haben schon aus eigener Kraft, ohne jede staatliche Unterstützung, Land urbar gemacht und gesiedelt. Hier muß der Staat zu allererst helfend und fördernd eingreifen.

In den Forderungen Muesmanns wird ein gewisser Widerspruch deutlich. Wird einerseits vielfach — und nicht nur von ihm — betont, daß die ländliche Siedlung, die dem Ziele dient, die städtische Bevölkerung aufzufangen, in vieler Hinsicht Verzicht und Opfer bedeutet und zum mindesten in der ersten Zeit so einfach und anspruchslos wie nur möglich zu gestalten sei, — fordert doch auch Pfannschmidt die Siedlungen möglichst ohne Kanalisation anzulegen; und auch in der Arbeitsbeschaffungsarbeit heißt es, daß Siedeln den Verzicht auf den Aufstieg zum materiellen Reichtum bedeutet — so wird von Muesmann andererseits die gegenteilige Ansicht vertreten, die auch von Dr. Walther de Laporte geteilt wird:

„— Das flache Land ist weitgehend zu technisieren. Großstädte mit hochentwickelter Technik und Dörfer und

---

[107]) Muesmann, Die Umstellung im Siedlungswesen, S. 81.
[108]) Muesmann, Die Umstellung im Siedlungswesen, S. 125.
[109]) Neue Form, 7. Februar 1934.

Güter mit primitiver Produktionstechnik sind unvereinbare Gegensätze, die niemals zu einem gesunden Spannungsverhältnis führen können. Das, was die Technik an Bequemlichkeiten und kulturellen Vorteilen dem Städter bietet, muß — wenn auch vielleicht in anderer Form — ebenso dem Landbewohner geboten werden. Deshalb ist die ganze Produktionstechnik des Landes und sind die Organisationsformen den Bedürfnissen einer neuen Zeit anzupassen. Das Land muß, ebenso wie die Stadt, geistig befähigte und bewegliche Köpfe anziehen, ja, es sollte nach richtiger technischer und organisatorischer Ausgestaltung wegen seiner größeren Naturnähe eine stärkere Anziehungskraft auf die Menschen ausüben als die Stadt.

Eine künstliche und gewollte Unterdrückung der Technik und damit verbunden der ganzen Dynamik der wirtschaftlichen Lebensäußerungen eines großen Volkes und ihrer Wirkung auf die Welt, ist kategorisch abzulehnen. —"

Obgleich die genannten Autoren von verschiedenen Motiven ausgehen, kommen sie in ihrem Ziel auf die gleiche Grundlinie.

Böhmer sieht in der Enterbung eine historische Ungerechtigkeit gegenüber bestimmten Bevölkerungsteilen, die nachträglich wieder gut gemacht werden soll. Er ist also sozialethisch orientiert.

Burgdörfer geht von der sinkenden Bevölkerungszahl aus. Aus bevölkerungspolitischen Gründen ist die Stärkung der ländlichen Fortpflanzungsbasis erforderlich.

Pfannschmidt nimmt die bestehenden Verhältnisse als unzureichend und fehlerhaft an und will sie im Wege organisatorischer Planung d. h. also einer ausgesprochenen Planwirtschaft beseitigen. Er ist im wesentlichen konstruktiv.

Muesmann ist in der Hauptsache agrarpolitisch, bäuerlich und kleinbäuerlich orientiert unter weitgehender Betonung der agrarwissenschaftlichen Forschung, die in den Dienst der landwirtschaftlichen Intensivierung und Steigerung der Erträge zu stellen ist.

Zwischen Böhmer und Muesmann lassen sich bestimmte Berührungspunkte feststellen. Wenn sie auch von verschiedenen Motiven ausgehen, so wollen sie doch beide die Wiederherstellung und Stärkung des bäuerlichen Be-

triebes. Bei Pfannschmidt steht die Industriesphäre im Mittelpunkt. Die Dezentralisation der Industrie ist das organisatorische Problem.

Allen Autoren ist bewußt oder unbewußt und aus den wirtschaftlichen und politischen krisenhaften Zuständen heraus zeitbedingt die Stärkung des Binnenmarktes das Ziel. Während es nach Pfannschmidts Darstellung zweifelhaft erscheinen muß, ob bereits durch die Dezentralisation von Industrien eine Stärkung des Binnenmarktes erfolgt, oder ob nicht vielmehr eine Verschiebung des Standortes praktisch die Folge sein wird, müssen bei Böhmers und Mueßmanns Plan neue Käuferschichten entstehen. Denn in den Bauern werden neue Produzenten und zugleich Käufer geschaffen. Dadurch würden sich neue Märkte herausbilden, die zugleich eine Verlagerung der Industrien im Gefolge haben könnten. Sicherlich würde dadurch eine Stärkung des nahe an den kleinen örtlichen Markt gebundenen Handwerks hervorgerufen.

Die genannten Autoren berühren sich dabei mit Oppenheimer, der die gleiche Entwicklung von der theoretischen Seite her aufzuzeigen und zu analysieren sucht.

Es muß die Frage entstehen, ob die vorgeschlagenen Strukturwandlungen der kapitalistischen Wirtschaft den Autoren Böhmer und Mueßmann unbewußt bereits den Rahmen dieser Wirtschaft sprengen und sich einer sozialistischen Wirtschaftsform nähern. Eine bewußte Wandlung in dieser Richtung wird nicht erstrebt und vertreten.

Alle vorgeschlagenen Maßnahmen müssen jedoch zu einer Auflockerung der Großstädte im weiteren Sinne hinführen, da die überschüssige Bevölkerung der Großstadt abgesaugt werden soll. Deutlich formuliert ist dieses Ziel bei Burgdörfer, Pfannschmidt und auch bei Böhmer.

Alle Autoren befassen sich nicht mit der Frage, was aus der Großstadt in ihrer heutigen Gestalt wird. Die Folge von Umsiedlungen und Bevölkerungsumschichtungen großen Ausmaßes müßte eine sehr starke Kapitalvernichtung sein, während auf der anderen Seite sehr große Kapitalien notwendig wären, um die Umsiedlungen durchzuführen. Keiner der Autoren macht auch nur einigermaßen zureichende Berechnungen für die Durchführung.

Alle Pläne brauchen für ihre Verwirklichung verhältnismäßig lange Zeiträume, sodaß sie zur Behebung des

besonderen Krisenherdes Großstadt in der Gegenwart wenig oder gar keine Bedeutung haben werden. Eine Wirkung unter diesem Gesichtspunkt könnte nur auf verhältnismäßig lange Sicht erzielt werden.

Soweit man die Planungen in den Rahmen des Arbeitsbeschaffungsprogramms hineinstellt, legt man allerdings die Finanzierung von vorn herein in die öffentliche Hand. Dabei tritt neben der Arbeitsbeschaffung jede andere Erwägung an die zweite Stelle.

Die Forderungen nach der Rückbildung und Auflockerung der Großstadt haben ihren Niederschlag gefunden in den Aufgaben des neugeschaffenen Reichsheimstättenamtes. Wie sich die heutige Wirtschaftsordnung mit ihrer städtisch-ländlichen Gliederung herausgebildet hat und in welcher Richtung sie geändert werden soll, faßt der Leiter des Reichsheimstättenamtes Dr. Ludovici folgendermaßen zusammen:

„Eine natürliche Wirtschaftsordnung hat sich früher aus kleinen Wirtschaftskreisläufen von der Selbstversorgung des Bauernhofes über den Kreislauf im Dorf, im Markt, in der Kreisstadt, der Landschaft zur Volkswirtschaft und schließlich zum Weltmarkt aufgebaut. Ein ungesunder Wirtschaftskreislauf, der sich in der Weltwirtschaft schloß, hat zur Verkümmerung der unteren Kreisläufe geführt. Wir hatten schließlich in Deutschland zwei Reiche; ein Stadtreich und ein Landreich. Das Stadtreich stand in keiner Beziehung mehr zum Land und fühlte sich dem ausländischen Rohstoff- und Absatzmarkt mehr verbunden als dem heimischen Landgebiet. Wir haben heute die natürliche Ordnung neu aufzubauen."

## Literaturverzeichnis.


Arbeitsbeschaffung,
eine Gemeinschaftsarbeit. Berlin 1933.

F. W. Berthold,
Geschichte der deutschen Städte und des deutschen Bürgertums. Leipzig 1850.

Rudolf Böhmer,
Das Erbe der Enterbten. München 1931.

H. Böker und F. W. v. Bülow,
Die Landflucht in Deutschland. Berlin 1933.

Percival Booth,
Stadtrandsiedlung im Arbeitsdienst. Berlin 1933.

Fritz Borck,
Die Industrialisierung der britischen Dominiens etc. Diss. 1930.

Karl Bücher,
Die Bevölkerung von Frankfurt a. M. im 14. und 15. Jahrhundert. Tübingen 1886.

Friedrich Burgdörfer,
Zurück zum Agrarstaat. Berlin 1932.

Jürgen Brandt,
The abolition of slums in Germany, in „Housing", No 2, Vol. 20, June 1931.

Denkschrift
über die Sanierung der Linienstr. und Lothringerstr. in Berlin. Mitte Februar 1934 (im Verein für Wohnungsreform.)

Rudolf Eberstadt,
Städtebau und Wohnungswesen in Holland, Jena 1914. Bd. 2.
Neue Studien über Städtebau, Jena 1912.
Die Kleinwohnungen und das städtebauliche Prinzip. Jena 1919.

Städtische Bodenfrage, Berlin 1894.

Die städtische Bodenparzellierung in England. Berlin 1908.

Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau. Jena 1907.

Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. Jena 1910.

Rheinische Wohnverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland. Jena 1903.

Wilhelm Ebstein,

Dorf- und Stadthygiene, Stuttgart 1902.

Julius Frost,

Die ländliche Siedlung in Bayern 1919—1931. Berlin 1933.

Georg Haberland,

Wirtschaftskrise und Wohnungswesen, Berlin 1933.

Werner Hegemann,

Das steinerne Berlin. Berlin 1930.

Wilhelm Heilig,

Artikel „Altstadtsanierung" in „Deutsche Siedlung" Nr. 14, 2. Jahrgang, 29. Juni 1934.

Heinrich Hennemann,

Bergmannsiedlungen. Diss. Berlin 1929.

Heinrich Hirtsiefer,

Die Wohnungswirtschaft in Preußen. Eberswalde 1929.

Eugen Jäger,

Grundriß der Wohnungsfrage und Wohnungspolitik. M-Gladbach 1911.

Oberbürgermeister Koch,

Städtische Ansiedlungs- und Bebauungsfragen, Berlin-Friedenau 1916.

Günter Krolzig,

Die wirtschaftliche und geistige Struktur eines Siedlungsdorfes. Berlin 1932.

Emil Kuntze,

Die deutschen Stadtgründungen oder: Römerstädte und deutsche Städte. Berlin 1898.

G. A. Küppers,
Die deutsche Siedlung. Diss. Berlin 1933.

Elisabeth Landmann,
Der Einfluß des Krieges auf den Baumarkt. Diss. Berlin 1925.

G. Langen und W. Kuhn,
Siedlungswerk. München 1929.

Martin Mächler,
Probleme der Altstadtsanierung, in: „Das Grundeigentum", Nr. 20, 53. Jahrgang, 20. Mai 1934.

Margarethe Matzke,
Die geschlossenen Siedlungen in Berlin. Diss. Berlin 1927.

R. Mielke,
Siedlungskunde des deutschen Volkes und ihre Beziehung zu Mensch und Landschaft. Berlin 1898.

Adolf Mueßmann,
Die Umstellung im Siedlungswesen. Stuttgart 1932.
Vortrag: „Das Problem der künftigen Stadterweiterung und der künftige Siedlungsaufbau" in „Die deutsche Siedlung" 1932, Münster 1932.

Nebenerwerbssiedlungen,
für Kurz- und Vollarbeiter, Krupp-Siemens. Berlin 1934, Herausg. Walter Bolz.

Ludwig Neundörfer,
Ausbau der Arbeiterwohngemeinden. Leipzig 1933.

Alfred Niemeyer,
Wo bleibt das Gesetz über die Gesundung der Altstädte? in „Städtebau" 29. Jahrgang 1934.

Oesterreichisches Kuratorium für Wirtschaftlichkeit,
Bericht des Arbeitsausschusses „Innenkolonisation", „Der Aufbau des Oesterreichischen Siedlungswerkes" Wien 1933.

Martin Pfannschmidt,
Standort, Landesplanung, Baupolitik, Berlin 1932.

Die Industriesiedlung in der Umgebung von Berlin. „Zentralblatt der Bauverwaltung" Jahrgang 1933. Heft 9/10.

Wolfgang Pohl,
Die Wohnungsfrage. Diss. Berlin 1922.

L. Pohle,
Die Wohnungsfrage, Das Wohnungswesen in der modernen Stadt, 1/2 Leipzig, 1910.

Peter Quante,
Die Flucht aus der Landwirtschaft, Berlin 1933.

Johannes Reinhold,
Die gärtnerische Siedlung in Deutschland, Berlin 1933.

Elli Richter,
Das Kleingartenwesen. Diss. Berlin 1930.

Alfred Schulze,
Die Finanzierungspläne im Wohnungsbau der Nachkriegszeit, insbesondere der Inflation. Diss. Berlin 1926.

Schriften,
Zur Förderung der inneren Kolonisation, begründet von Sohnrey, Herausgeber Stolt.

Bruno Schwan,
Die Wohnungsnot und das Wohnungselend in Deutschland, Berlin 1929.
Die Wohnungsverhältnisse der Berliner Altstadt. „Die Wohnung", Berlin 1932.
Bevölkerungspolitik, Siedlung und Wohnung „Die Wohnung", Berlin 1933.

Hans Jürgen Seraphim,
Agrarkrisis und Siedlung, Berlin 1933.
Siedlungstempo und Siedlungserfolg. Berlin 1933.

Max Sering,
Die Verteilung des Grundbesitzes und die Abwanderung vom Lande. Berlin 1910.

Rudolph Sohm,
Die Entstehung des deutschen Städtewesens. Leipzig 1890.

Heinrich Sohnrey,

Der Zug vom Lande und die soziale Revolution. Leipzig 1894.

Werner Sombart,

Der moderne Kapitalismus. München und Leipzig 1928.

Arthur Spiethoff,

Boden und Wohnung, Jena 1934.

Karl Wagner,

Dürfen wir noch bauen? Schriften des deutschen Vereins für Wohnungsreform, Heft 11 Berlin 1933.

Friedrich Waldeck,

Die innere Kolonisation. Wien und Leipzig 1912.

Adolf Weber,

Ueber Bodenrente und Bodenspekulation im modernen Staat. Leipzig 1904.

Boden und Wohnung. Leipzig 1908.

Die Großstadt und ihre sozialen Probleme. Leipzig 1908.

Alfred Weber,

Industrielle Standortlehre. Grundriß der Sozialökonomik, 3 Bd. 1. Tübingen 1923.

Max Weber,

Wirtschaftsgeschichte. München und Leipzig 1924.

Richard Weißkirchner,

Städtische Wohnungspolitik. Wermsdorf 1917.

**Zeitungen und Zeitschriften.**

Archiv für innere Kolonisation.
Berliner Tageblatt.
Das Grundeigentum.

Die Neue Form.
Die Bauwelt.
Die Baugilde.
Die Heimstätte.
Der deutsche Oekonomist.
Der Gemeindetag.
Deutsche Bauzeitung.
Deutsche Hausbesitzerzeitung.
Deutsche Siedlung.
Freie deutsche Akademie des Städtebaues, Vorträge.
Kreuz-Zeitung.
Schriften des Vereins für Wohnungsreform.
Völkischer Beobachter.
Wirtschaft und Statistik.
Zeitschrift für Kommunalwirtschaft.
Zeitschrift für Wohnungswesen.

---

## Lebenslauf

Am 19. April 1910 wurde ich als Tochter des Architekten und Kunstmalers Heinrich Möller und seiner Ehefrau Wilhelmine geb. Nissel in Berlin-Schöneberg geboren. Ich besuchte vom 6. bis 18. Lebensjahre die staatliche Augustaschule in Berlin. Nach dort abgelegtem Abiturientenexamen auf der Studienanstalt gymnasialer Richtung wurde ich im Sommersemester 1929 an der Universität Berlin immatrikuliert. Ich studierte Jura und Volkswirtschaft und bestand am 18. November 1932 das Diplomvolkswirtexamen an der gleichen Universität, an der ich auch mein Studium beendete.